

Medienmitteilung

Wohneigentumspreise im 2. Quartal 2019

Sperrfrist: Keine

Zürich, 12. Juli 2019

Wohnungen und kleine Häuser werden teurer

Die Preise für Wohneigentum steigen im 2. Quartal 2019 insgesamt leicht an. Eigentumswohnungen werden in allen Segmenten teurer gehandelt als im Vorquartal. Die Preise von Einfamilienhäusern bewegen sich nach dem jüngsten Preisanstieg wieder seitwärts.

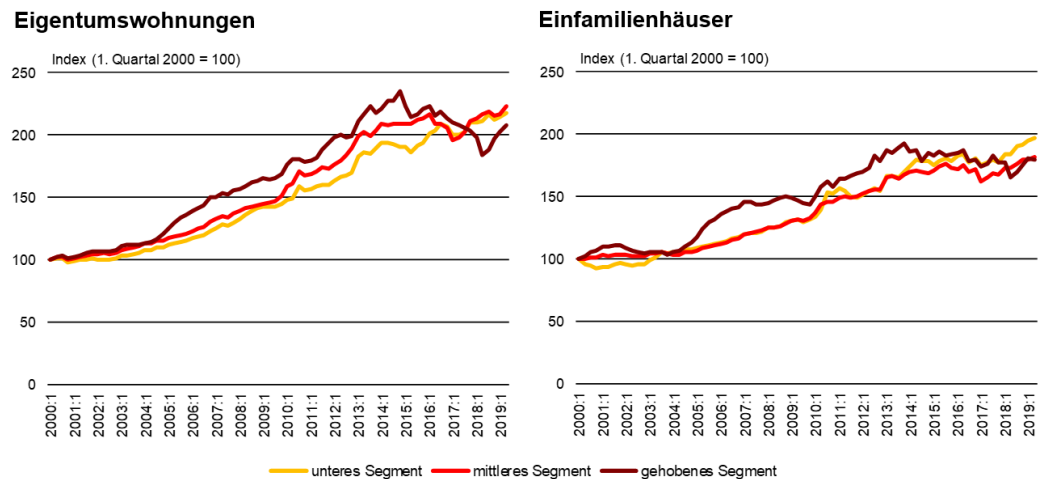
Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen (EWG) und Einfamilienhäuser (EFH) (je 3 Segmente, Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und EFH-Bauland vor.

Nach vier Jahren mit einer mehr oder weniger stabilen Preisentwicklung ist seit Herbst 2018 ein Aufwärtstrend bei den Wohneigentumspreisen zu beobachten. Der Gesamtindex steigt nun zum vierten Mal in Folge leicht an. Der Anstieg im aktuellen Quartal ist vorwiegend auf die Preissteigerung bei den Eigentumswohnungen zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorquartal 2.7% teurer werden. Das Preisniveau von Wohneigentum erreicht damit wieder das Niveau von Anfang 2016, dem letzten Index-Höchstwert seit Messbeginn.

Während bei den Wohnungen alle Segmente zulegen, sieht das Bild bei den Einfamilienhäusern differenzierter aus. Hier ist es das untere Segment, welches am stärksten ansteigt. Seit Anfang 2018 ist eine Entkopplung dieses Segments von mittleren und gehobenen EFH zu beobachten. Beim unteren Segment wird die Preisentwicklung von einseitig angebauten Reihenhäusern mit 125 Quadratmeter Wohnfläche und 4.5 Zimmern gemessen. Solche Häuser sind absolut gesehen nach wie vor deutlich günstiger als die freistehenden Objekte im mittleren und oberen Segment. Vor dem Hintergrund der restriktiveren Finanzierungspraxis der Banken verlagert sich die Nachfrage wohl in das untere Segment, da Objekte in den anderen Segmenten für viele Haushalte nicht mehr erschwinglich oder finanzierbar sind.

Der Blick auf die Landesregionen zeigt nach wie vor ein räumlich differenziertes Bild. Im Jura, im Alpenraum (nur Erstwohnungen) und im Tessin sind – je nach Segment – teilweise deutlich sinkende Preise zu beobachten. Im Mittelland, in der Ostschweiz sowie in den Metropolitanräumen Genf, Basel und Zürich sind hingegen Preiszuwächse zu verzeichnen.

Abbildung 1: Preisentwicklung Wohneigentum (Schweiz)



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Tabelle 1: Preisentwicklung Wohneigentum nach Segmenten

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	3.3%	1.8%	7.3%	1.1%
Mittleres Segment	3.2%	3.0%	4.6%	0.7%
Gehobenes Segment	13.1%	2.7%	9.0%	-0.4%
Gesamtindex	7.7%	2.7%	7.2%	0.3%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Tabelle 2: Preisentwicklung Einfamilienhäuser nach Grossregionen

	Einfamilienhäuser (mittleres Segment)		Bauland für EFH (mittleres Segment)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	5.0%	1.5%	7.1%	2.4%
Jura	6.7%	0.0%	13.0%	1.4%
Mittelland	4.3%	0.4%	7.0%	0.7%
Basel	4.3%	1.6%	6.1%	2.6%
Zürich	5.3%	0.9%	7.3%	1.3%
Ostschweiz	5.1%	1.2%	8.5%	2.2%
Alpenraum	3.4%	0.7%	5.4%	1.5%
Südschweiz	3.4%	-2.0%	4.8%	-3.5%
Schweiz	4.6%	0.7%	6.9%	1.2%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2019_2Q.xlsx

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Manuel Lehner, Partner, ml@fpre.ch, +41 44 466 70 00

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein, Deutschland und Österreich.