

Wohnungsmarkt – Druck in Zürich und Winterthur am grössten

Die höchsten Preise sowohl für Miet- als auch Eigentumswohnungen werden in den Regionen Genf gezahlt. Der Marktdruck ist jedoch in den Regionen Winterthur und Zürich am grössten: die Insertionszeiten sind äusserst kurz, die Nachfrage trotz hohen Preisen stark. Dies zeigen die Inseratedaten für die grössten Ballungsgebiete der Schweiz auf www.ImmoDataCockpit.ch.

Felix Thurnheer, ImmoCompass AG

Mietpreise: Schweiz CHF 225.-, Genf CHF 370.-

Der Median der Schweizer Mietpreise lag im Jahr 2020 bei CHF 225.- pro m² und Jahr. In den Ballungsgebieten der Schweiz, in denen gut 45% der Schweizer Bevölkerung wohnen, liegt der Median höher, nämlich bei CHF 250.- pro m² und Jahr. In den anderen, vorwiegend ländlichen Gebieten der Schweiz, hingegen nur bei CHF 200.- pro m² und Jahr.

Deutlich über den Medianwerten liegen die Regionen Lausanne mit CHF 290.- und Zürich mit CHF 270.- pro m² und Jahr. Das Preisniveau von Genf mit CHF 370.- pro m² und Jahr ist jedoch mit Abstand das höchste der Schweiz.

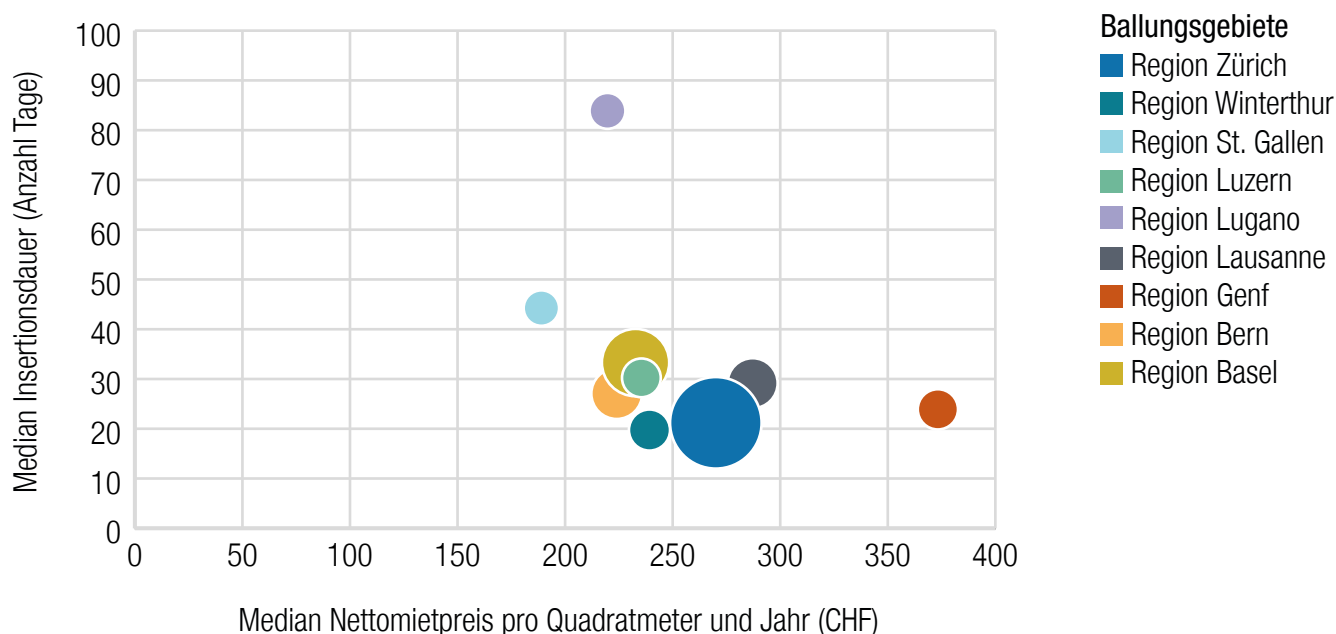
Die Regionen Winterthur, Basel, Bern, Luzern und Lugano weisen ein ähnliches Preisniveau auf; im Median kostet eine Mietwohnung in diesen Regionen zwischen CHF 220.- und 240.- pro m² und Jahr. Diese Preise liegen um dem Schweizer Medianwert. Von den Ballungsgebieten ist St. Gallen dasjenige mit den niedrigsten Preisen. In der Region St. Gallen liegt das Preisniveau bei CHF 190.- pro m² und Jahr.

Winterthur und Zürich unter höchsten Druck

Die kürzesten Insertionszeiten sind in den Regionen Winterthur und Zürich zu finden, knapp gefolgt von Genf. In diesen Regionen ist eine Mietwohnung im Median 21 Tage lang inseriert, bevor sie vom Markt absorbiert wird. In Genf

Marktdruck für Mietwohnungen in den Ballungsgebieten der Schweiz, 2020.

Quelle: ImmoDataCockpit.ch.



und Zürich sind die kurzen Insertionszeiten insbesondere interessant, als dass das Preisniveau in diesen Regionen schweizweit zu den höchsten zählt. Mietwohnungen sind trotz hohem Preisniveau enorm gefragt.

Schweizweit liegt der Median der Insertionsdauer bei 33 Tagen. In diesem Mittelfeld befinden sich die Regionen Bern, Luzern, Basel und Lausanne. In den dicht bevölkerten Ballungsgebieten der Schweiz beträgt die Insertionsdauer im Median nur 27 Tage, in den restlichen Gebieten der Schweiz hingegen 42 Tage.

Die Insertionszeit in der Region St. Gallen ist mit 44 Tagen länger als in den meisten anderen Regionen. Einzig die Region Lugano weist noch längeren Insertionszeiten aus; im Median dauert es 84 Tage, bis eine Mietwohnung vom Markt absorbiert ist. In der Region scheint das Angebot die Nachfrage zu übersteigen.

Starker Preisanstieg in den letzten 2 Jahren

Schweizweit haben sich die Preise für Mietwohnungen in den letzten Jahren kaum verändert. In den meisten Ballungsgebieten kam es jedoch 2020 zu einem deutlichen Preisanstieg, der sich 2021 etwas abgeschwächt fortsetzt. Besonders in der Region Genf haben die Preise in diesem Zeitraum deutlich zugelegt. Einzig in der Region Lugano ist das Preisniveau seit 2015 kontinuierlich gesunken.

Kaufpreise: Schweiz CHF 6'700.-, Genf CHF 11'200.-

Für Eigentumswohnungen zahlt man in der Schweiz im Median CHF 6'700.- pro m². In den Ballungsgebieten kosten Eigentumswohnungen im Median jedoch tausend Franken mehr. In den Gebieten ausserhalb dieser Ballungsräume liegt der Preis jedoch achthundert Franken tiefer.

Wie bereits schon beim Mietwohnungsmarkt, werden auch für Wohneigentum mit Abstand die höchsten Preise in der Region Genf bezahlt; im Median 11'200.- pro m². Ein ebenfalls hohes Preisniveau haben die Regionen Zürich und Lausanne, in denen eine Eigentumswohnung im Jahr 2020 etwas unter 9'000.- pro m² kostete.

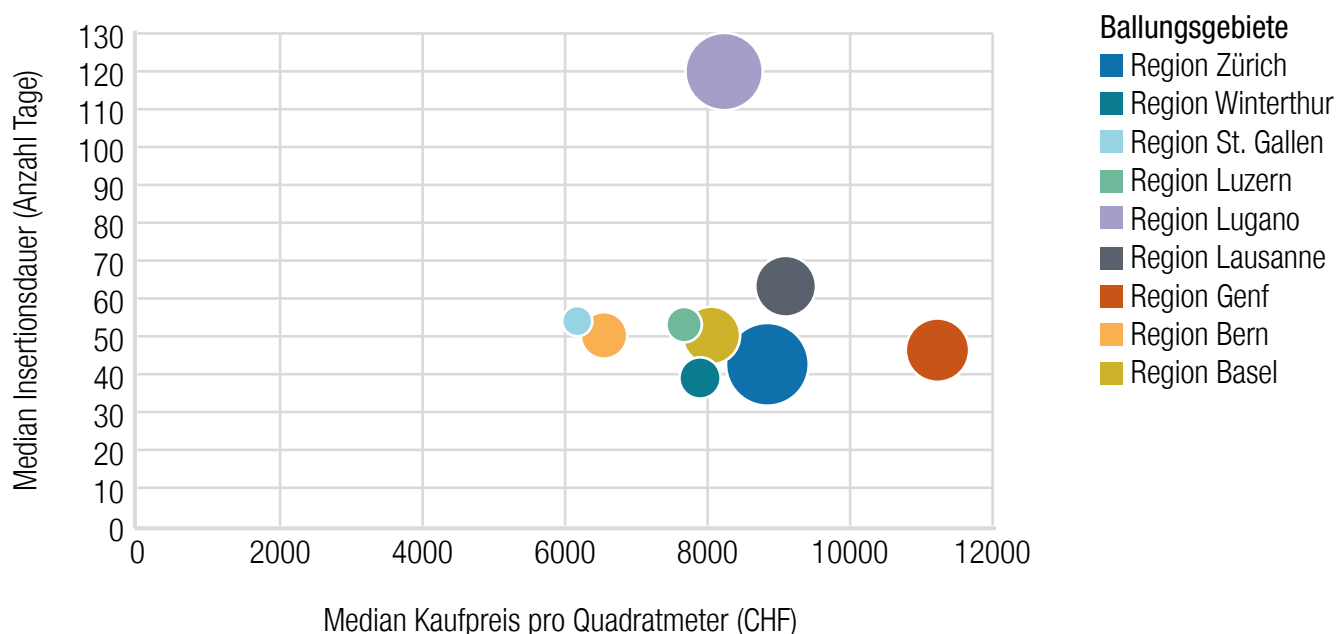
Im preislichen Mittelfeld befinden sich die Regionen Lugano mit 8'200.-, Basel mit 8'000.-, Winterthur mit CHF 7'900.- und Luzern mit 7'700.- und pro m². In den Regionen Bern und St. Gallen bezahlt man für Wohneigentum am wenigsten; nämlich CHF 6'500.- resp. 6'200.- pro m².

Insertionsdauer in Winterthur & Zürich nur halb so lang

Schweizweit liegt der Median der Insertionsdauer bei gut 79 Tagen, resp. 2,5 Monaten. In den Ballungsgebieten ist die Insertionsdauer kürzer, nämlich nur 58 Tage. In den restlichen Gebieten beträgt sie hingegen 91 Tage.

Marktdruck für Eigentumswohnungen in den Ballungsgebieten der Schweiz, 2020.

Quelle: ImmoDataCockpit.ch



Wie bereits beim Mietwohnungsmarkt lassen sich im Eigenheimmarkt die kürzesten Insertionszeiten in den Regionen Winterthur und Zürich finden, gefolgt von Genf. Mit 40 Tagen ist die Insertionsdauer in diesen Regionen nur halb so lange wie in der gesamten Schweizer (Medianwert).

Die Regionen Basel, Luzern, Bern und St. Gallen befinden sich im Mittelfeld was die Insertionsdauer angeht. Etwas erhöht sind die Insertionszeiten für Eigentumswohnungen in Lausanne. Die Region Lugano fällt auch beim Eigentumsmarkt besonders ins Auge, denn die Insertionszeiten sind auch bei Wohneigentum auffallend lange. Im Median blieb eine Eigentumswohnung in dieser Region 120 Tage auf dem Markt.

Ballungsgebieten um CHF 800.- pro m² gestiegen

In den Jahren 2020 und 2021 haben die Preise für Eigentumswohnungen in der ganzen Schweiz zugenommen, besonders stark jedoch in den Ballungsgebieten. Dort liegen die Kaufpreise 2021 im Median knapp CHF 800.- pro m² höher als noch 2019. In den Gebieten ausserhalb der Ballungsräume liegt der Preiszuwachs im selben Zeitraum bei nur knapp CHF 200.- pro m². Am stärksten gestiegen sind die Preise in der Region Genf und St. Gallen. Ebenfalls stark gewachsen sind die Preise in den Regionen Winterthur und Lausanne.

Infobox

Auf der X-Achse der Grafik lassen sich die Medianpreise ablesen. Die Grösse der einzelnen Regionen gibt die Grösse des Marktes an. Die Y-Achse gibt Auskunft über den Median der Insertionszeit, d.h. wie viele Tage die Inserate auf den Immobilienplattformen inseriert waren, bevor sie vom Markt absorbiert wurden. In den Grafiken sind die neun grössten Kernstädte der Schweiz und ihre Agglomerationen abgebildet, welche die Ballungsgebiete der Schweiz ausmachen.

Die Grafik stammt aus von ImmoDataCockpit.ch, welches einen breit abgestützten Datenpool aus Immobilieninseraten bietet. Für die eigene Analyse können im Tool die gewünschte Region und der gewünschte Markt ausgewählt und die Grafiken exportiert werden. Weitere Informationen: www.immodatacockpit.ch.

Zur interaktiven Visualisierung der Marktdruck-Grafik klicken Sie [hier](#).