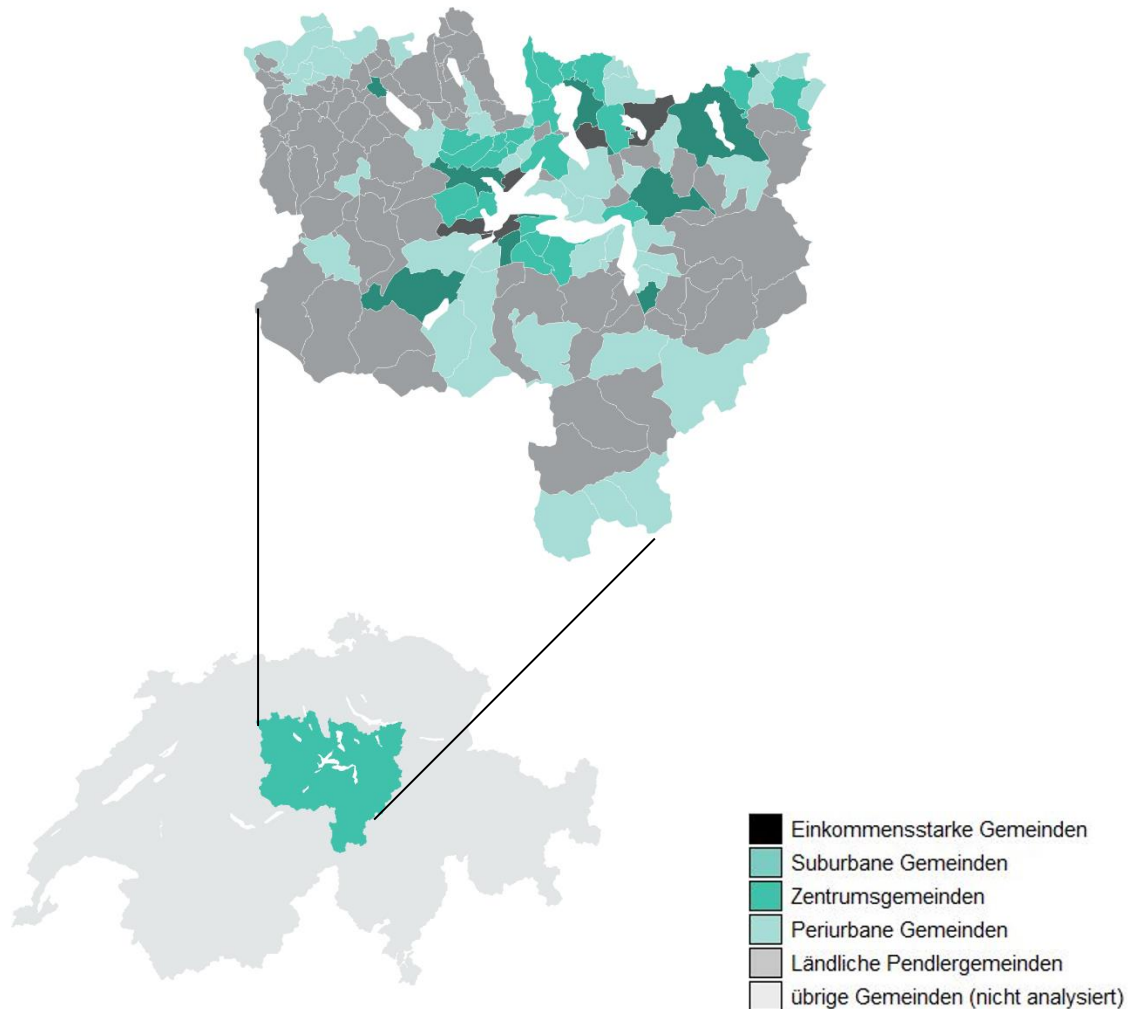


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

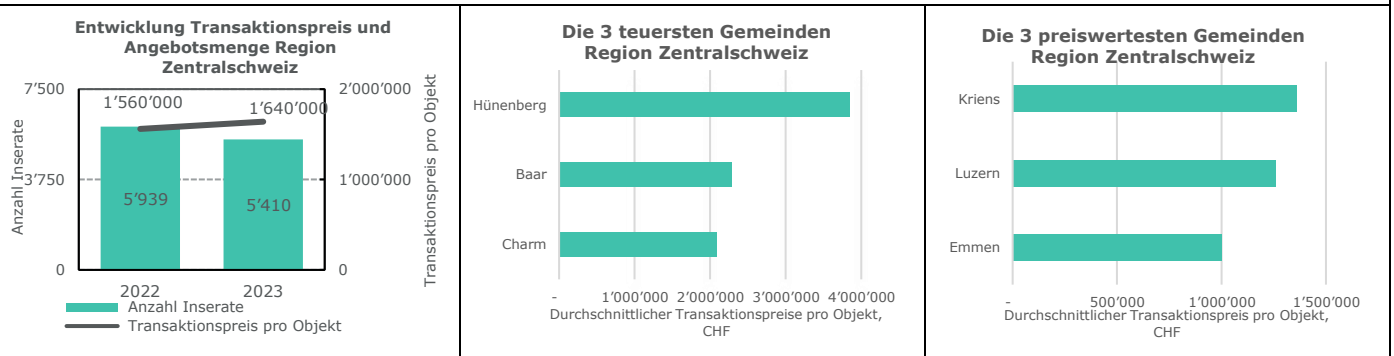
Region Zentralschweiz



Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2023 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS und der Zürcher Kantonalbank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 5 teuersten bzw. preiswertesten Gemeinden handelt es sich um Gemeinden, die im Berichtsjahr mindestens 5 Transaktionen verzeichneten
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

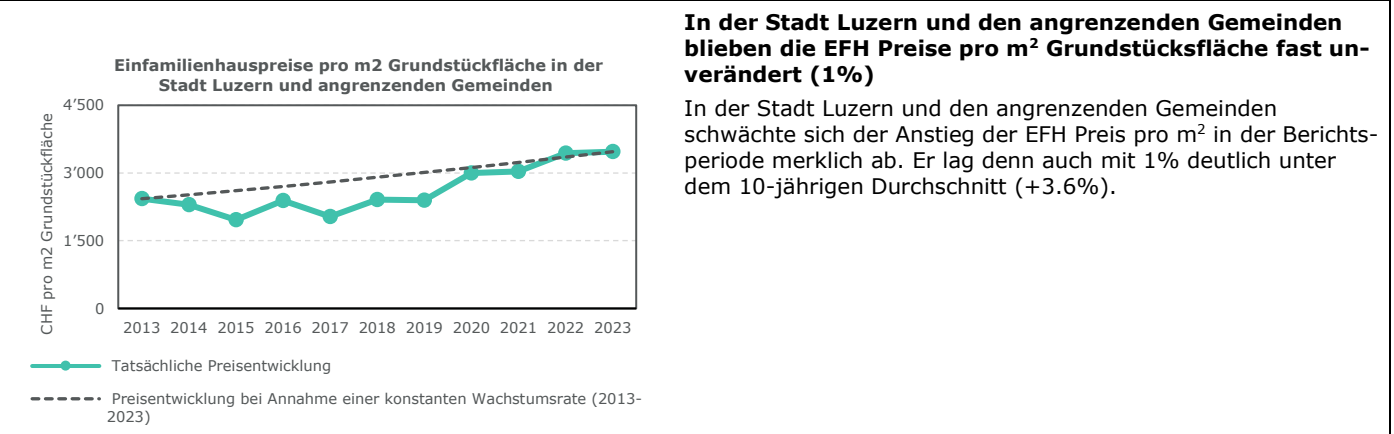
Die Einfamilienhauspreise legten im Berichtsjahr um 5% auf CHF 1'640'000 zu. Die Anzahl inserierter Objekte bildete sich in derselben Periode um knapp 9% zurück. Höhere Preise als Folge eines Angebotsrückganges sprechen für eine stabile Einfamilienhausnachfrage.



In der teuersten Gemeinde Hünenberg kostet ein Einfamilienhaus fast viermal so viel wie in der preiswertesten Gemeinde Emmen¹

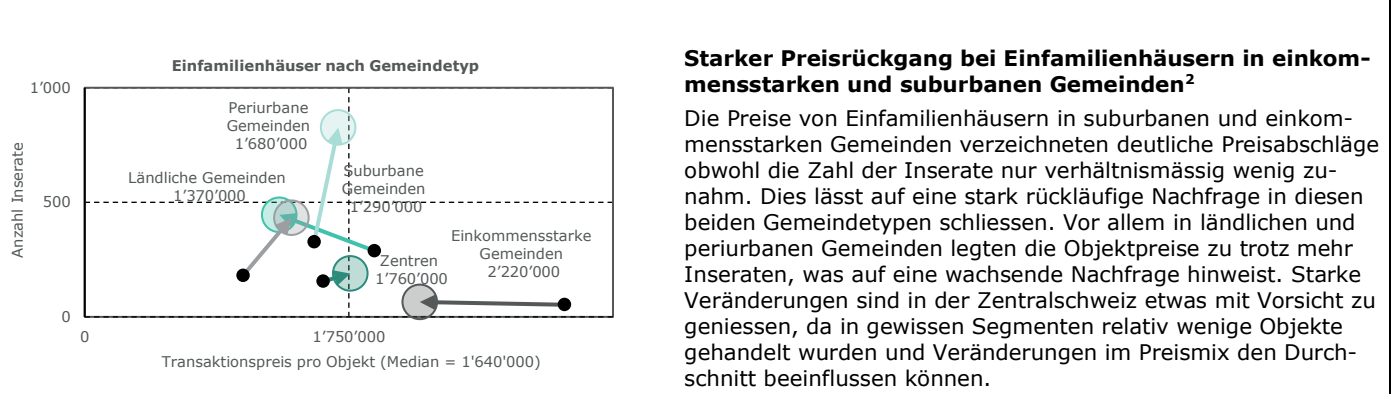
Ein Käufer eines Einfamilienhauses in der teuersten Gemeinde Hünenberg (Objektpreis: CHF 3.85 Mio.) muss in der Berichtsperiode 3.85 Mal mehr bezahlen, verglichen mit einem Einfamilienhaus in der preiswertesten Gemeinde Emmen (Objektpreis: CHF 1.0 Mio.).

Fussnote: Mindest-Stichprobengrösse führt zu Ausschluss von zahlreichen Gemeinden mit weniger als fünf gehandelten Objekten.



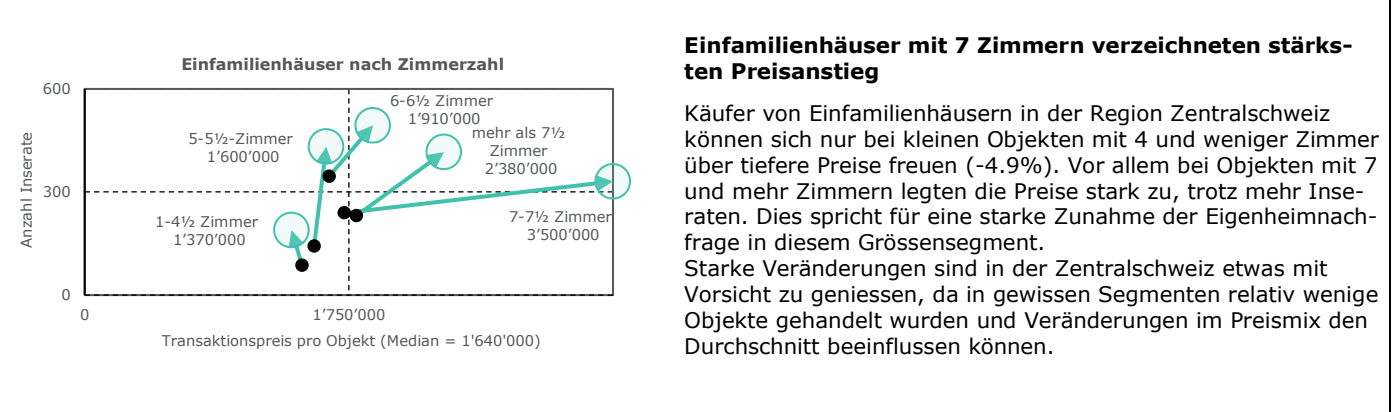
In der Stadt Luzern und den angrenzenden Gemeinden blieben die EFH Preise pro m² Grundstücksfläche fast unverändert (1%)

In der Stadt Luzern und den angrenzenden Gemeinden schwächte sich der Anstieg der EFH Preis pro m² in der Berichtsperiode merklich ab. Er lag denn auch mit 1% deutlich unter dem 10-jährigen Durchschnitt (+3.6%).



Starker Preisrückgang bei Einfamilienhäusern in einkommensstarken und suburbanen Gemeinden²

Die Preise von Einfamilienhäusern in suburbanen und einkommensstarken Gemeinden verzeichneten deutliche Preisabschläge obwohl die Zahl der Inserate nur verhältnismässig wenig zunahm. Dies lässt auf eine stark rückläufige Nachfrage in diesen beiden Gemeindetypen schliessen. Vor allem in ländlichen und periurbanen Gemeinden legten die Objektpreise zu trotz mehr Inseraten, was auf eine wachsende Nachfrage hinweist. Starke Veränderungen sind in der Zentralschweiz etwas mit Vorsicht zu geniessen, da in gewissen Segmenten relativ wenige Objekte gehandelt wurden und Veränderungen im Preismix den Durchschnitt beeinflussen können.



Einfamilienhäuser mit 7 Zimmern verzeichneten stärksten Preisanstieg

Käufer von Einfamilienhäusern in der Region Zentralschweiz können sich nur bei kleinen Objekten mit 4 und weniger Zimmer über tiefere Preise freuen (-4.9%). Vor allem bei Objekten mit 7 und mehr Zimmern legten die Preise stark zu, trotz mehr Inseraten. Dies spricht für eine starke Zunahme der Eigenheimnachfrage in diesem Grössensegment. Starke Veränderungen sind in der Zentralschweiz etwas mit Vorsicht zu geniessen, da in gewissen Segmenten relativ wenige Objekte gehandelt wurden und Veränderungen im Preismix den Durchschnitt beeinflussen können.

¹ Eine Gemeinde wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der fünf Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.