



Medienmitteilung: Home Market Price Analysis 2024

## Schweizer Eigenheimmarkt: Boomende Regionen sorgen für positives Preiswachstum

**In den sechs untersuchten Schweizer Regionen mit den meisten Verkaufstransaktionen haben sich die Preise 2024 unterschiedlich entwickelt, trotz Zinssenkungen von 1.25 Prozentpunkten. Eigentumswohnungen legten um 2.2 Prozent zu und reagierten stärker auf die Zinssenkungen als Einfamilienhäuser, deren Preise nur um 1.6 Prozent stiegen – vor allem dank den beiden boomenden Regionen Zürich und Zentralschweiz. Über die letzten zehn Jahre wuchsen die Preise in den teuersten Städten fast fünfmal so stark wie in den günstigsten.**

Zürich, 29. Januar 2025 – Die Preise für Wohneigentum stiegen im Jahr 2024 in den sechs untersuchten Regionen im Vergleich zum Vorjahr mit rund 2% moderat. Allerdings war die Preisentwicklung zwischen den Regionen sehr unterschiedlich. Während bei den Einfamilienhäusern die teuerste Region Zentralschweiz mehr als 8% zulegte, musste das Tessin ein Minus von 2% hinnehmen. Ein ähnliches, heterogenes Bild zeigte die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen: Nach einem Preistaucher im Vorjahr legte die Region Espace Mittelland mit knapp 13% am meisten zu, während das Tessin mit einem Minus von 2.9% Preissenkungen hinnehmen musste.

In der Home Market Price Analysis werden die 6 Regionen der Schweiz mit den meisten Eigenheimtransaktionen untersucht, die im Swiss Real Estate Data Pool (SRED) erfasst sind. Dies sind Verkaufstransaktionen, die von der UBS, Credit Suisse, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife finanziert werden. Im Jahr 2024 umfasste der SRED für diese 6 Regionen 3'710 Einfamilienhaus- und 4'446 Eigentumswohnungstransaktionen. Ausgewertet wurden jeweils die Durchschnittspreise. Die Home Market Price Analysis (HoMPA) beruht somit nicht auf Insertionspreisen, sondern auf den effektiven Verkaufspreisen.

**Dr. Roman Timm, CEO, newhome.ch AG**, sieht in der Dynamik auch die Vielschichtigkeit des Schweizer Immobilienmarktes abgebildet: «Der Markt für Wohneigentum zeigt sich weiterhin dynamisch und entwickelt sich regional sehr unterschiedlich. Während einige Regionen von spürbaren Preissteigerungen geprägt sind, verzeichnen andere, die in den vergangenen Monaten nur moderate Schwankungen aufwiesen, nun deutliche Nachhol-Effekte.»

### **Dank den Boomregionen Zentralschweiz und Zürich insgesamt steigende Einfamilienhauspreise**

Die teuersten Einfamilienhäuser mit einem Durchschnittspreis von CHF 1.78 Mio. liegen in der Zentralschweiz. Mit einem markanten Preisanstieg von 8.5% gegenüber dem Vorjahr war in dieser Region auch der Preiszuwachs am stärksten innerhalb der 6 untersuchten Regionen. Auf Platz 2 liegt die Region Zürich sowohl betreffend Preisniveau von CHF 1.6 Mio. als auch betreffend Preisanstieg von 3.9%

Die Preisunterschiede zu den anderen beiden untersuchten Deutschschweizer Regionen, Ostschweiz und Nordwestschweiz, hat sich dadurch weiter akzentuiert.

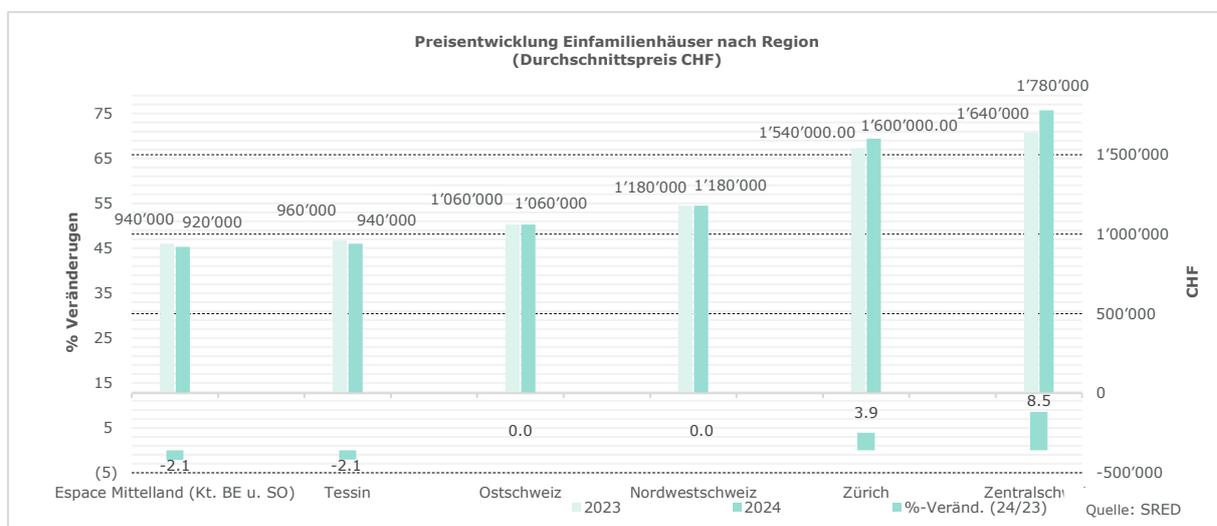
In diesen beiden Regionen stagnierten die nominellen Preise, bei einer Inflationsrate von 1.1% im Jahr 2024. In der Ostschweiz mussten CHF 1.06 Mio. für den Kauf eines Einfamilienhauses ausgegeben werden. In der Nordwestschweiz waren es CHF 1.18 Mio. für ein durchschnittliches Objekt. Diese beiden Deutschschweizer

Regionen liegen zusammen mit dem Tessin in einem engen Preisband, in dem die Eigenheimpreise der teuersten Region des Preisbandes nur gut einen Viertel über der günstigsten Region liegen.

Die Südschweiz und die Region Espace Mittelland verzeichneten einen Preisrückgang von 2.1%. Somit gibt es dort nun durchschnittliche Einfamilienhäuser für CHF 0.92 Mio. beziehungsweise CHF 0.94 Mio. und somit für Preise deutlich unter einer Million.

Insgesamt sind die Einfamilienauspreise in den 6 untersuchten Regionen für ein durchschnittliches Objekt um 1.6 % gestiegen.

Zudem wurden die Preissteigerungen der Bodenpreise pro m<sup>2</sup> für Einfamilienhausgrundstücke der letzten 10 Jahre in der jeweils grössten Stadt der Region und ihren direkt angrenzenden Gemeinden ausgewertet. Das Wachstum dieser m<sup>2</sup> Preise war in Zürich mit 4.7% pro Jahr am höchsten und mit 0.9% in St. Gallen am tiefsten. Somit sind die Preise in den letzten 10 Jahren in Zürich knapp fünf Mal so stark angestiegen wie in der Stadt St. Gallen und den direkt angrenzenden Gemeinden.

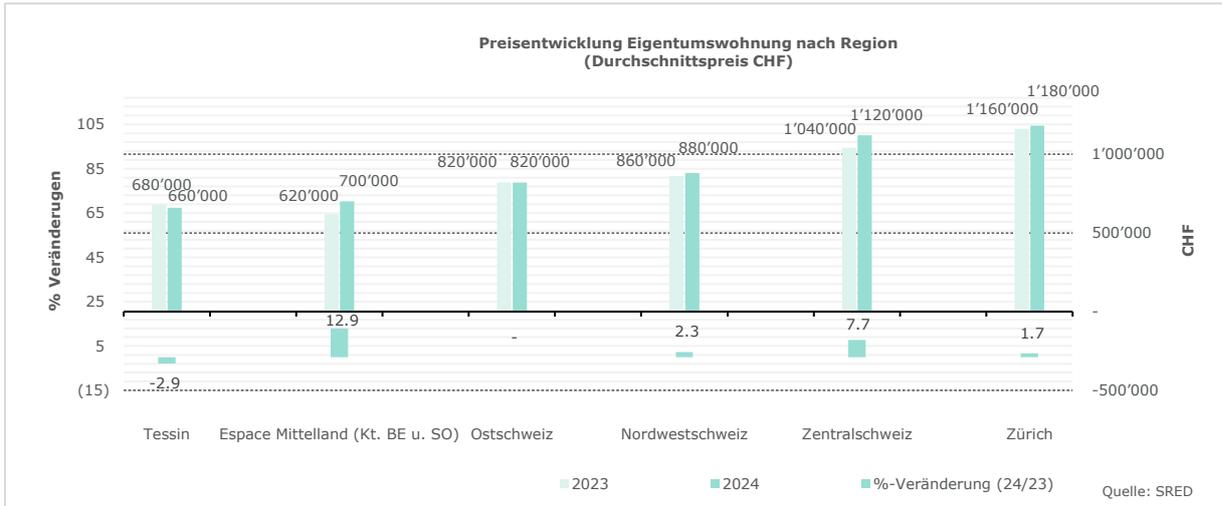


## Preiswachstum bei Eigentumswohnungen breiter abgestützt; nur das Tessin liegt im Minus

Die teuersten Eigentumswohnungen in den 6 untersuchten Regionen finden sich mit CHF 1.18 Mio. für ein durchschnittliches Objekt in der Region Zürich. Die Zentralschweiz liegt mit CHF 1.12 Mio. leicht dahinter, holt aber mit einem markanten Preiswachstum von 7.7% zu Zürich auf, dessen Wohnungspreise nur um 1.7% zugelegt haben. Die deutlich tieferen Steuern, sowohl für Private der mittleren und oberen Einkommensklassen als auch für Firmen, dürften auch dazu beitragen, dass sich das Wachstum von der Region Zürich in die Region Zentralschweiz verlagert.

Im Unterschied zu den Einfamilienhäusern steigen die Preise in zwei weiteren Regionen, der Nordwestschweiz mit einem Plus von 2.3% sowie im Espace Mittelland mit markanten 12.9%. Allerdings hat dort eine gewisse Kompensation des Einbruches des Vorjahrs stattgefunden (- 8.8%) Somit muss im Espace Mittelland nun CHF 0.7 Mio. für eine Eigentumswohnung ausgegeben werden. In der Nordwestschweiz sind es CHF 0.88 Mio.

Im Tessin sind nach der Preiskorrektur von 2.9% die Eigentumswohnungspreise noch attraktiver geworden und liegen nun im Durchschnitt bei CHF 0.66 Mio., was vor allem für den Kauf einer Zweitwohnung im sonnigen Süden interessant sein könnte.



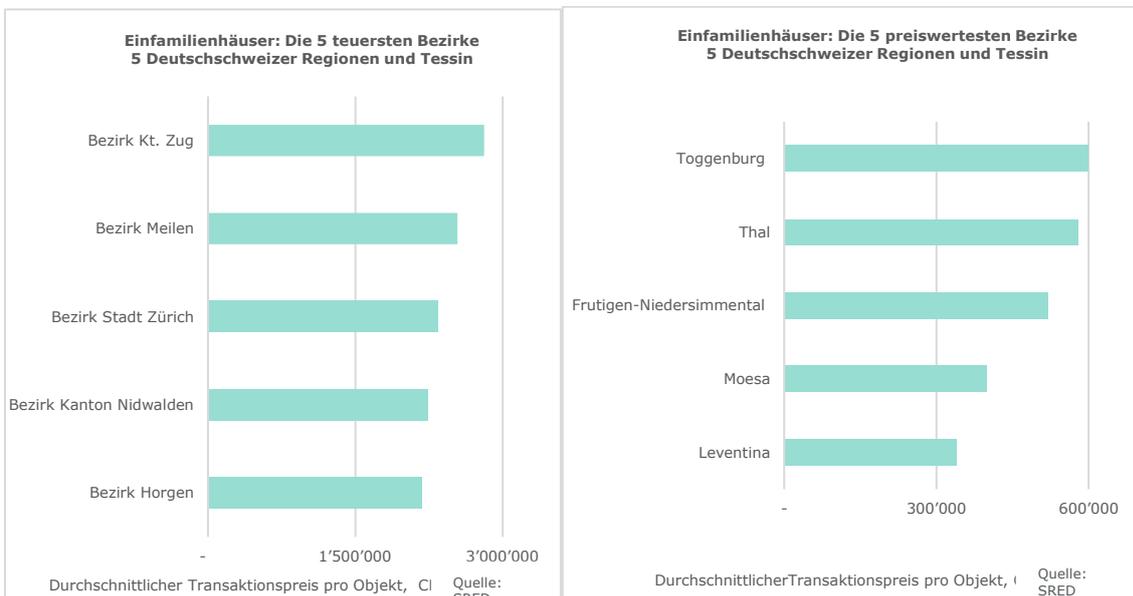
Insgesamt sind die Eigentumswohnungen in den 6 untersuchten Regionen für ein durchschnittliches Objekt um 2.2 % gestiegen.

Zudem wurden die Preissteigerungen der Wohnfläche pro m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen der letzten 10 Jahre in der jeweils grössten Stadt ausgewertet. Das Wachstum dieser m<sup>2</sup> Preise war in Zürich mit 4.3% pro Jahr am höchsten und mit 1.3% in Lugano am tiefsten. Somit sind die Preise in Zürich in den letzten 10 Jahren gut dreimal so stark angestiegen wie in Lugano und den direkt angrenzenden Gemeinden.

### Die teuersten und die günstigsten durchschnittlichen Eigenheimpreise der untersuchten Bezirke liegen bei Einfamilienhäuser Faktor 9 auseinander

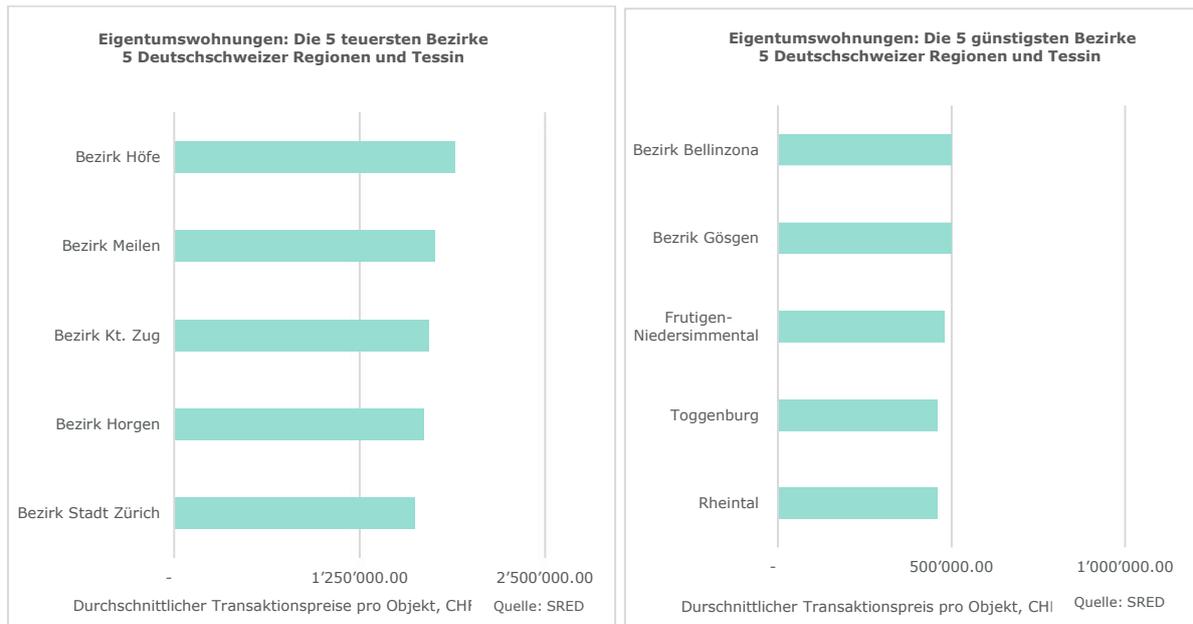
In der nachfolgenden zwei Grafiken werden für die sechs untersuchten Regionen die fünf Bezirke mit den teuersten durchschnittlichen Einfamilienhauspreise den fünf preiswertesten Bezirken gegenübergestellt. Berücksichtigt wurden nur Bezirke mit mindestens 5 Transaktionen.

Wie zu erwarten war, liegen diese Bezirke auch in den teuersten und günstigsten Regionen. Angeführt wird die Liste mit dem Bezirk Zug in der Zentralschweiz. Im Jahr 2024 wurden dort 22 Verkaufstransaktionen im Datenpool erfasst, mit einem durchschnittlichen bezahlten Preis von CHF 2.98 Mio. Im Bezirk Leventina in der Region Tessin wurde für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Jahr 2024, bei 11 registrierten Verkäufen, dagegen mit CHF 0.34 Mio., fast neun Mal weniger bezahlt.



Weniger hoch war die Spanne bei den Eigentumswohnungen: Im Bezirk Höfe in der Zentralschweiz wurden 16 Verkaufstransaktionen erfasst, mit einem durchschnittlichen Preis von CHF 1.89 Mio., gegenüber dem Bezirk Rheintal in der Region Ostschweiz. Dort ergaben 12 Transaktionen einen Durchschnittspreis von CHF 0.48 Mio. Dies ergibt eine Preisspanne als Faktor von knapp 4, zwischen dem teuersten und dem günstigsten Bezirk.

Erfreulich preislich attraktiv sind Aussenbezirke von Städtischen Zentren. So ist beispielsweise in den Detailreports der HoMPA Studie der Bezirk Andelfingen aufgeführt, der gut 30 S-Bahn Minuten ausserhalb der Stadt Zürich liegt und in dem familiengerechte Eigentumswohnungen für durchschnittlich CHF 0.85 Mio. angeboten werden. Auf Immobilienplattformen wie newhome liegen die günstigsten Angeboten für Familienwohnungen in diesem Bezirk sogar bei CHF 0.5 Mio.



**Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute**, ist beeindruckt von der Wertsteigerung von Wohneigentum in einigen der untersuchten urbanen Zentren in den letzten 10 Jahren: «In den Städten Luzern, Basel und Zürich sowie in ihren direkt angrenzenden Gemeinden sind die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt zwischen 3.2% bis 4.7% angestiegen. Dies lag, zumindest in den letzten 10 Jahren, deutlich über der Wertentwicklung der Aktien vom SMI von 2.4% und ist nicht viel unter der langfristigen Aktienrendite von rund 5%. Zudem ist in der Wertentwicklung des Eigenheims der Wert der eigenen Wohnraum-Nutzung nicht eingerechnet. Andererseits müssen junge Familien, die nicht über eine finanzstarke «Mami&Papi»-Bank verfügen, in günstigere Regionen ausweichen und etwas Pendelzeit, zum Beispiel mit der Bahn, in Kauf nehmen, wenn ihnen der Besitz eines Eigenheims wichtig ist.»

Die Studie und ihre Ergebnisse sowie die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf die Immobilienbranche werden am newhome Immo Talk mit Dr. Roman Timm, CEO newhome.ch AG, Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute und Markus Meier, Direktor Hauseigentümergebund (HEV) Schweiz, vertieft besprochen. Hier geht es zur Anmeldung: <https://www.newhome.ch/blog/de/newhome-news/immo-talk-schweiz/immobilienmarkt-2025/>

### **Medienkontakt**

newhome.ch AG  
Talacker 41  
8001 Zürich  
[medienstelle@bopcom.ch](mailto:medienstelle@bopcom.ch)  
+41 44 244 08 20

### **Über die HoMPA-Studie**

Die Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Preisentwicklung der effektiven Verkaufspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Analyse betrachtet fünf Regionen in der Deutschschweiz (Espace Mittelland, Nordwestschweiz, Ostschweiz, Zentralschweiz, Zürich) und das Tessin. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung der Verkaufspreise von Wohneigentum in diesen Regionen.

Datenbasis bildet der Swiss Real Estate Data Pool (SRED). Er ist ein non-Profit-Verein der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife. Diese Banken liefern die Verkaufspreise sowie weitere Objektmerkmale aller von ihnen finanzierten Eigenheimtransaktionen in den Datenpool.

newhome publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT Schweiz.

### **Über newhome**

Die newhome.ch AG ist ein digitales Unternehmen und betreibt mit newhome.ch eines der regional führenden Schweizer Immobilienportale.

Via der Next Property AG und der NNH Holding AG ist die newhome.ch AG im Besitz von über 500 Akteuren der Immobilienbranche sowie von 19 Kantonalbanken.

### **Über das Swiss Real Estate Institute**

Das Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) ist eine Stiftung der HWZ-Hochschule für Wirtschaft Zürich und des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft.