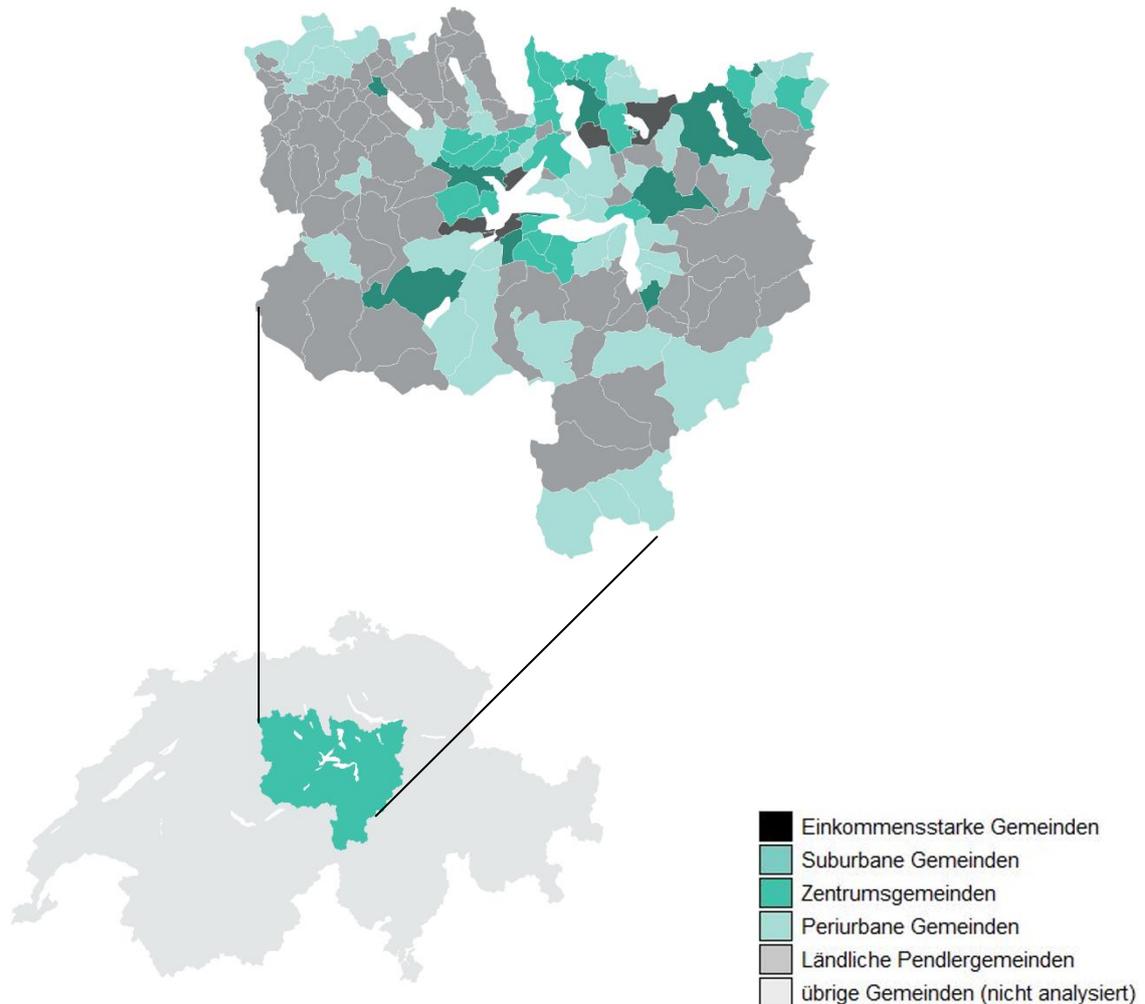


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

REGION ZENTRALSCHWEIZ

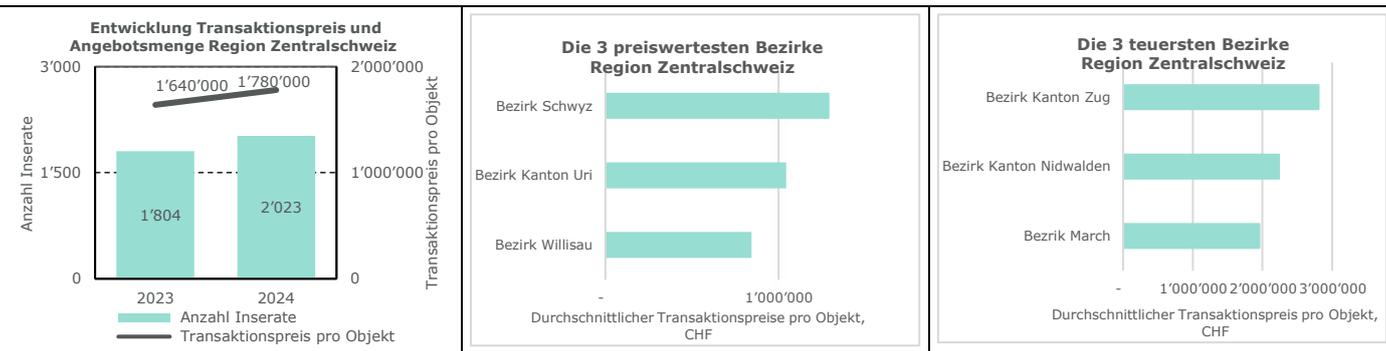


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2024 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife und Migros Bank 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 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr minimal 5 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

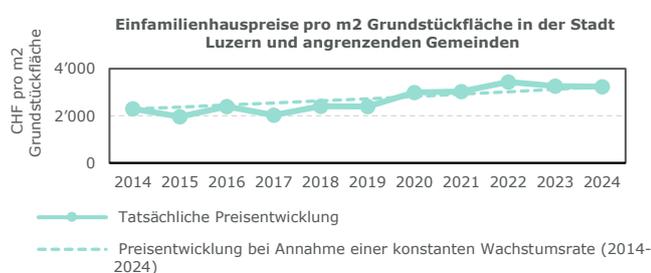
Preisanstieg bei Einfamilienhäusern trotz höherem Angebot

Die Preise für Einfamilienhäuser legten im Berichtsjahr um fast 10% auf durchschnittlich CHF 1.78 Mio. zu. Gleichzeitig stieg die Zahl der inserierten Objekte um 12% auf über 2'000. Der gleichzeitige Preisanstieg und die Angebotsausweitung unterstreichen eine weiterhin hohe Nachfrage.



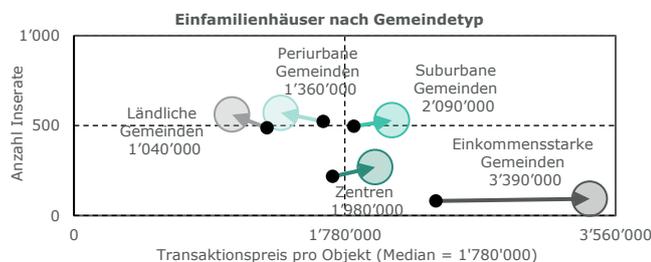
Im teuersten Bezirk¹ Kanton Zug kostet ein Einfamilienhaus fast 3,3-mal so viel wie im preiswertesten Bezirk Willisau.

Ein Käufer eines Einfamilienhauses im teuersten Bezirk¹ Gersau (Objektpreis: CHF 1.86 Mio.) musste in der Berichtsperiode fast das Zweieinhalbfache bezahlen verglichen mit einem Einfamilienhaus im preiswertesten Bezirk Willisau. Dort konnte er schon für CHF 0.76 Mio. ein durchschnittliches Einfamilienhaus erwerben.



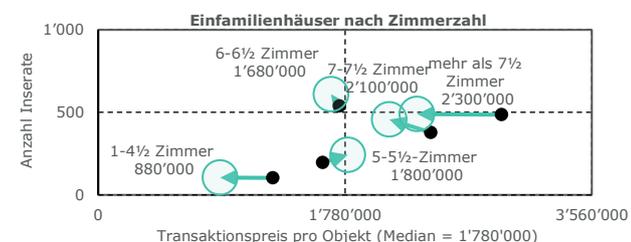
In der Stadt Luzern und den angrenzenden Gemeinden blieben die EFH Preise pro m² Grundstücksfläche fast unverändert (-0.6%).

In der Stadt Luzern und den angrenzenden Gemeinden gab der EFH Preis pro m² in der Berichtsperiode leicht nach. Er lag damit gut 6 Prozent unter dem im Jahr 2022 erreichten Wert von CHF 3'430/m².



Der stärkste Preisanstieg der Einfamilienhäuser wurde in einkommensstarken Gemeinden verzeichnet.

Mit Ausnahme der ländlichen und periurbanen Gemeinden wurde in allen Gemeindetypen ein Anstieg der Einfamilienhauspreise² registriert, am stärksten in den einkommensstarken Gemeinden (+42%). Allerdings ist die Zahl mit etwas Vorsicht zu geniessen, da nur relativ wenige Transaktionen in diesem Gemeindetyp stattfanden. Somit können einzelne sehr teure Transaktionen den Durchschnitt relativ stark beeinflussen.



Die Preise von Einfamilienhäusern mit 7 und mehr Zimmer waren zweistellig rückläufig.

Der Einfamilienhausmarkt ist zweigeteilt: bei Objekten mit 5-6.5 Zimmer sind die Preisveränderungen relativ moderat. Im kleinsten und grössten Zimmersegment hingegen wurden zweistellige Preisrückgänge registriert (-30% bzw. -21%). Allerdings ist die Zahl im kleinen Segment mit etwas Vorsicht zu geniessen, da nur relativ wenige Transaktionen in diesem Gemeindetyp stattfanden. Somit können einzelne sehr günstige Transaktionen, z.B. Abbruchobjekte auf sehr kleinen Grundstücken, den Durchschnitt relativ stark beeinflussen.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 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.