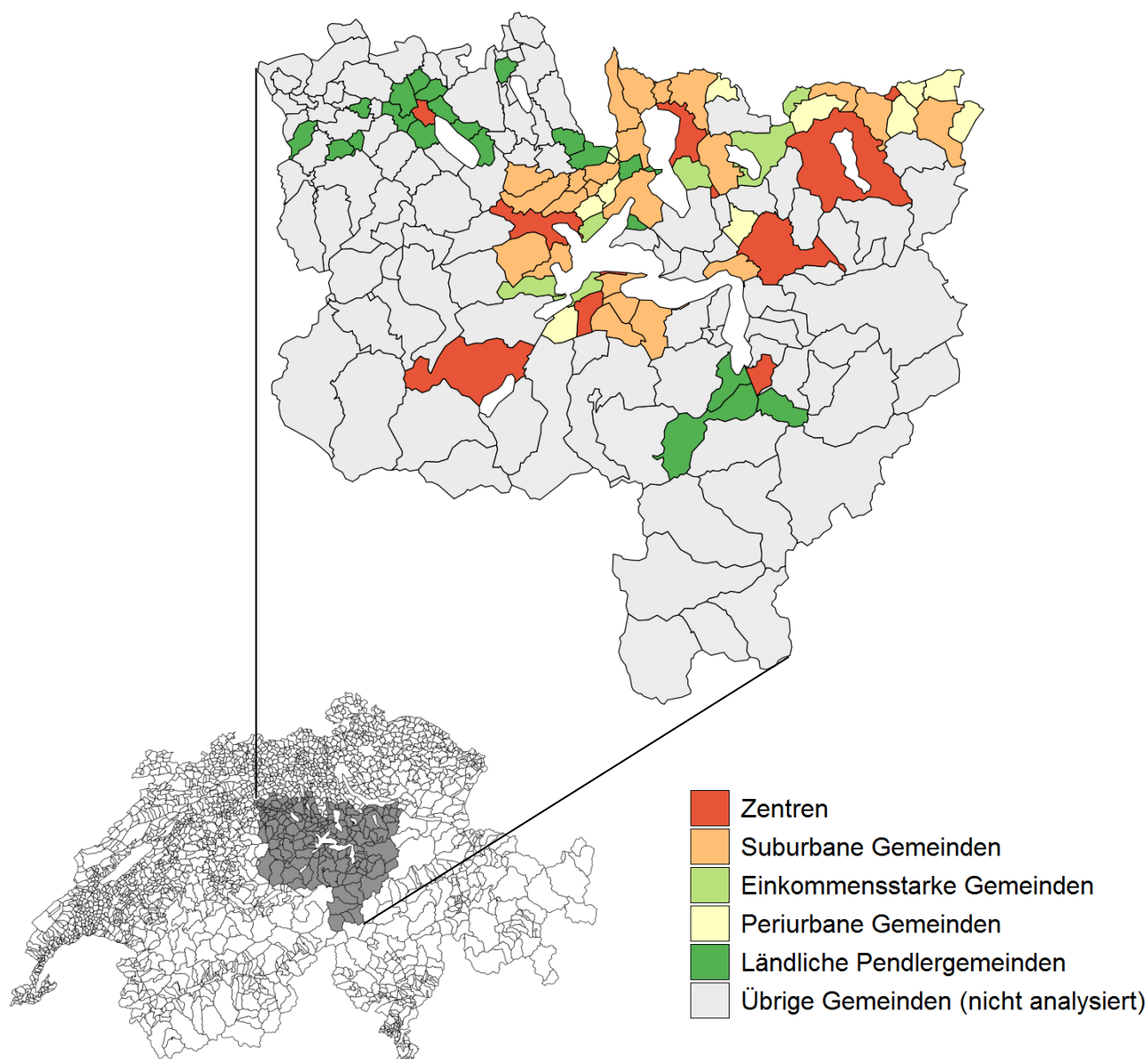


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Innerschweiz²



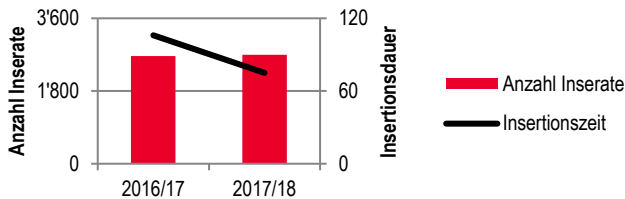
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

² Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeinden untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS) untersucht.

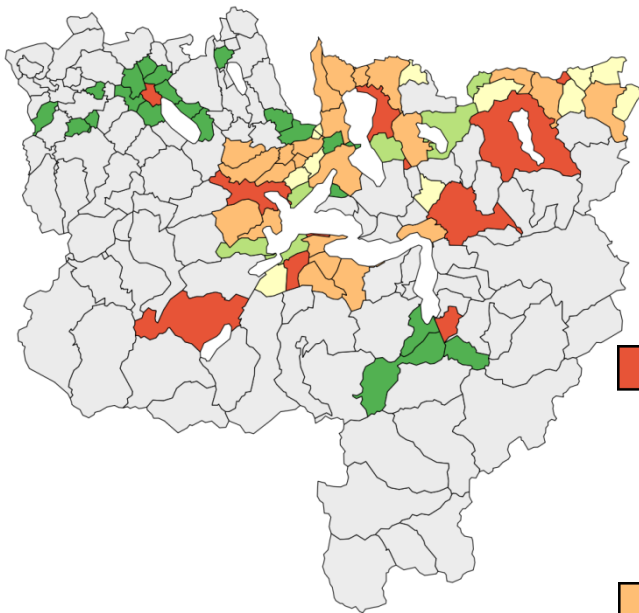
Region Innerschweiz

In der Region Innerschweiz war in der Berichtsperiode ein leichter Anstieg des Angebotes um 1% zu verzeichnen. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 31 Tage verkürzt, was auf einen starken Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Innerschweiz hinweist.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Innerschweiz



Die Region Innerschweiz bildet mit 2'698 im Internet ausgeschrieben Eigentumswohnungen den kleinsten Markt der untersuchten Regionen. Gegenüber dem Vorjahr hat das Angebotsvolumen von 2'663 Objekten um 1% zugelegt. Die mittlere Insertionszeit verkürzte sich in der Berichtsperiode von 106 Tagen auf 75 Insertionstage. Der starke Rückgang der Insertionsdauer um 31 Tage, bei praktisch unverändertem Angebot, zeugt von einer starken Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region Innerschweiz. Mit 75 Insertionstagen weist die Innerschweiz die drittlängste durchschnittliche Insertionsdauer nach der Region Tessin (96 Tage) und der Region Ostschweiz (85 Tage) auf.



Entwicklung nach Gemeindetypen³

Die Innerschweiz ist die kleinste Region, die in dieser Studie analysiert wurde. In vielen Gemeinden gab es zu wenige Eigentumswohnungen, um statistisch verlässliche Aussagen treffen zu können. 66% der mitbezogenen Wohnungen wurden in Zentren und suburbanen Gemeinden angeboten. Mit Ausnahme der periurbanen Gemeinden konnte in der Berichtsperiode in allen Gemeindetypen eine deutliche Abnahme der durchschnittlichen Insertionszeit festgestellt werden. Damit konnten die teilweise deutlichen Überangebote stark abgebaut werden.

Zentren

Die 682 Eigentumswohnungen, welche in den urbanen Zentren der Innerschweiz angeboten wurden, fanden im Schnitt nach 60 Insertionstagen einen Abnehmer. Gegenüber der Vorperiode hat die mittlere Insertionsdauer somit von 101 Insertionstagen um 41 Tage abgenommen, obwohl sich das Angebot um 11% vergrössert hat. Dies spricht für eine Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Zentren.

Suburbane Gemeinden

Auch in den suburbanen Gemeinden der Innerschweiz ist eine deutliche Abnahme der durchschnittlichen Insertionszeit feststellbar. In der Berichtsperiode hat sich die Insertionsdauer um 24 Tage auf 71 Insertionstage verkürzt (-25%). Die Anzahl auf Internetplattformen ausgeschrieben Wohnungen hat sich gegenüber der Vorperiode von 1'167 auf 1'100 Objekte verknappert (-6%).

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden nahm die durchschnittliche Insertionsdauer ebenfalls stark ab. Bei einer Angebotserhöhung von 10% auf 317 Objekte hat sich die Insertionszeit um 51 Tage auf 76 Insertionstage verkürzt, was auf eine erstarkte Nachfrage in diesen Gemeinden deutet.

Periurbane Gemeinden

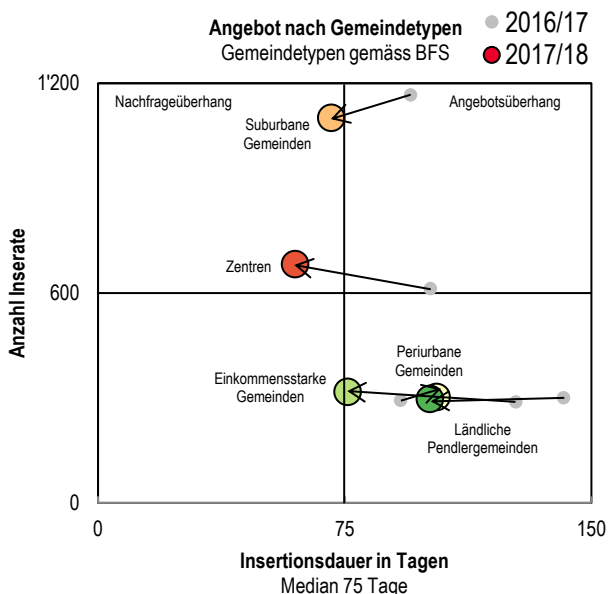
Einzig in periurbanen Gemeinden kann ein Rückgang der Nachfrage in der Innerschweiz festgestellt werden. Die Insertionszeit hat sich um 11 Tage auf 103 Insertionstage verlängert (+12%), während sich die Zahl an inserierten Wohnungen um 3% vergrössert hat.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden hat die Zahl der im Internet inserierten Objekte mit 297 Objekten leicht abgenommen (-1%). Die Insertionszeit hat sich gleichzeitig um 41 Tage auf 101 Insertionstage verkürzt (-29%), was von einer anziehenden Nachfrage zeugt.

Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

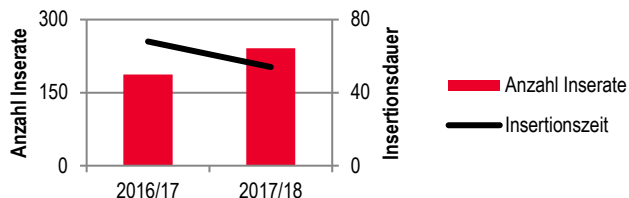


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

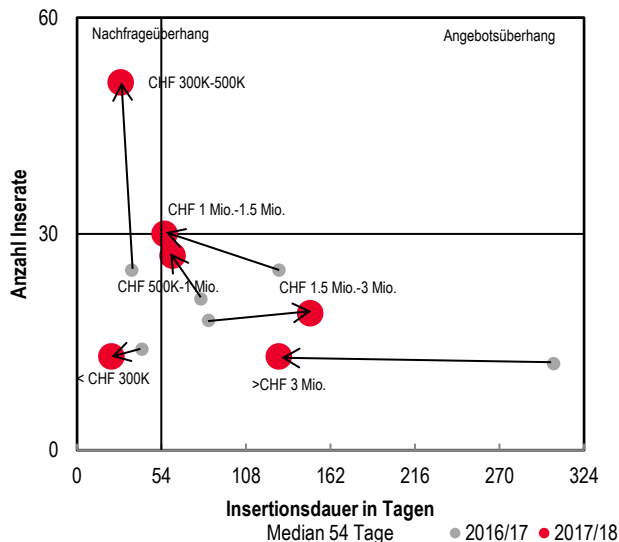
Stadt Luzern

In der Stadt Luzern hat sich das Angebot um 29% deutlich vergrössert. Die durchschnittliche Insertionszeit ist gleichzeitig um 14 Tage auf 54 Insertionstage zurückgegangen. Dies spricht für einen deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Luzern.

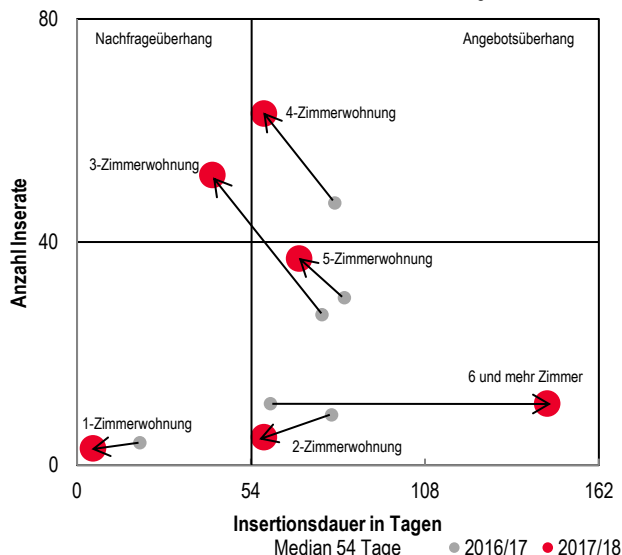
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Luzern



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



In der Stadt Luzern hat ein starker Anstieg der Anzahl im Internet ausgeschriebener Eigentumswohnungen stattgefunden. In der Berichtsperiode wurden insgesamt 241 Objekte angeboten, was einem Wachstum des Angebotsvolumens um 29% entspricht. Die mittlere Insertionsdauer nahm gegenüber der Vorperiode um 14 Tage ab, was für eine starke Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Luzern spricht. Mit durchschnittlichen 54 Insertionstagen bewegt sich die Stadt Luzern am oberen Ende der Skala der untersuchten Städte. Nur in Genf (55 Tage) und Lugano (92 Tage) müssen sich Verkäufer länger gedulden, um einen Abnehmer für ihre Wohnung zu finden.

Angebot nach Preissegment

Mit Abstand das grösste Segment bildeten mit 51 Inseraten Wohnungen mit einem Insertionspreis zwischen CHF 300K – 500K. Trotz eines deutlichen Anstiegs der Angebotsmenge um 104% hat sich die bereits sehr kurze Insertionszeit nochmals um 7 Tage auf 28 Insertionstage verkürzt. Dies spricht für eine starke Nachfrage nach diesen Objekten.

Eigentumswohnungen für weniger als CHF 300K waren in Luzern ebenfalls stark nachgefragt. Die 13 Wohnungen (-1 Objekt) wurden im Schnitt nach 22 Tagen verkauft, was einer Abnahme der Insertionszeit um 20 Tage entspricht. Bei diesen Objekten hat sich in der Berichtsperiode der Nachfrageüberhang somit verstärkt. Wohnungen zwischen CHF 500K und 1.5 Mio. konnten sich aus dem Angebotsüberhang erholen. Mit einem Angebotswachstum von 20% bzw. 29% hat sich die Insertionszeit in diesen Preisklassen um 73 und 18 Tage auf 30 bzw. 27 Insertionstage verkürzt. Auch im Luxussegment (> CHF 3 Mio.) hat sich die Nachfrage verstärkt. Bei einer leichten Angebotssteigerung (+1 Wohnung) hat sich die Insertionsdauer von 305 Tagen auf 129 Insertionstage verkürzt.

Einzig bei Objekten mit einem Kaufpreis zwischen CHF 1.5 Mio. und 3 Mio. kann eine Verlängerung der Insertionszeit ausgemacht werden. Verkäufer mussten sich bei diesen Wohnungen mit 149 Insertionstagen 65 Tage länger gedulden als noch in der Vorperiode. Der nur knappe Angebotsanstieg (+1 Objekt) weist auf einen Rückgang der Nachfrage nach diesen Objekten hin.

In der Stadt Luzern ist, im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten, Wohnraum mit rund CHF 8'200 pro m² relativ günstig zu erwerben. Nur in St. Gallen (CHF 6'000) und Bern (CHF 6'500) kostet ein Quadratmeter weniger. In der teuersten Stadt Genf kosten 1m² im Schnitt CHF 12'900.

Angebot nach Zimmerzahl

Auch die Segmentierung nach der Zimmerzahl zeigt, dass sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Luzern mehrheitlich verstärkt hat. Nur bei sehr grossen Wohnungen (6 und mehr Zimmer) kann eine Zunahme der Insertionsdauer festgestellt werden.

Die beiden grössten Segmente stellten in der Berichtsperiode Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern. Das Angebotsvolumen hat sich in beiden Segmenten deutlich erhöht (+92% bzw. +34%). Gleichzeitig haben sich die durchschnittlichen Insertionszeiten dem Median von 54 Tagen stark angenähert bzw. diesen unterschritten. Mit 42 und 58 Insertionstagen mussten diese Objekte 34 bzw. 22 Tage weniger lang ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Auch bei 5-Zimmerwohnungen hat trotz Zunahme des Angebotes (+23%) eine Abnahme der Insertionsdauer um 14 Tage auf 69 Insertionstage stattgefunden.

Aus dem Angebotsüberhang konnten sich auch die 2-Zimmerwohnungen fast vollständig erholen. Unter einer leichten Angebotsverknappung um 4 Objekte hat sich die Insertionszeit um 21 Tage auf 58 Insertionstage verkürzt. Auch 1-Zimmerwohnungen waren in Luzern sehr gefragt. Diese wurden im Schnitt nach 5 Tagen (-15 Tage) vom Netz genommen. Im Segment der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern scheint die Nachfrage regelrecht eingebrochen zu sein. Unter unverändertem Angebotsvolumen hat sich die Insertionsdauer um 86 Tage auf 146 Insertionstage verlängert. Aufgrund der sehr geringen Fallzahl in diesen drei Segmenten (11, 6 und 6 Wohnungen), muss dieses Ergebnis aber mit Vorsicht interpretiert werden, da einzelne Ausreisser grossen Einfluss auf Durchschnittswerte nehmen können.

In der Stadt Luzern ist eine grosse Schwankungsbreite der Insertionszeiten auszumachen. Einige Objekte mussten mehr als 500 Tage ausgeschrieben werden. Allerdings fanden 75% der Wohnungen innerhalb von 158 Tagen einen Abnehmer. Mit steigendem Preis und grösserer Wohnfläche nimmt die Streuung der Insertionszeiten tendenziell zu.