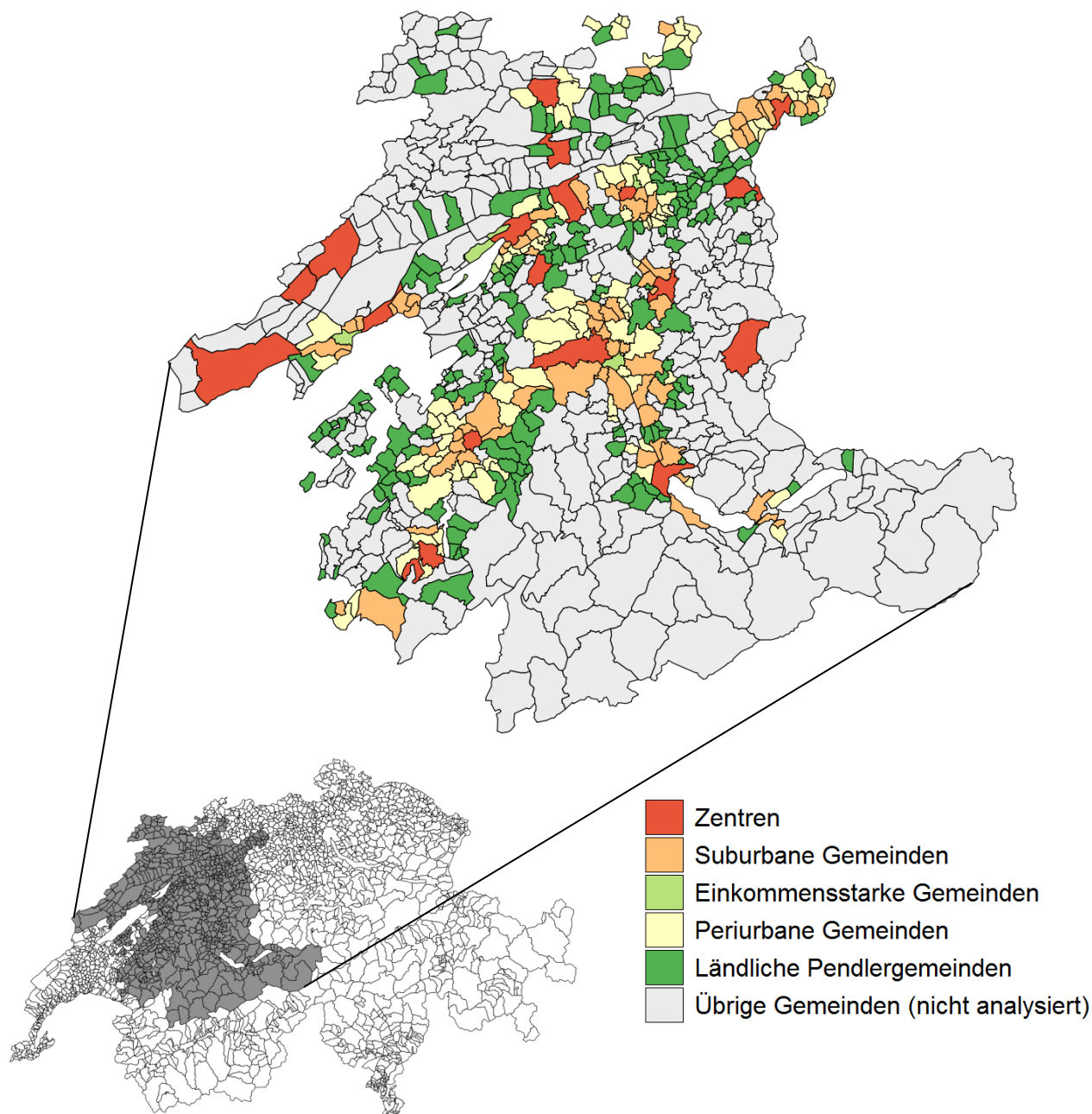


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Espace Mittelland²



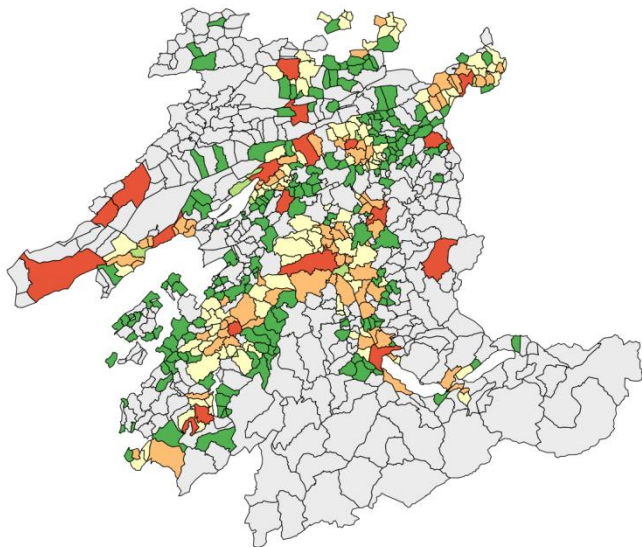
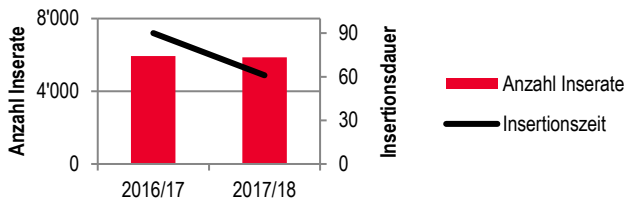
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

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.

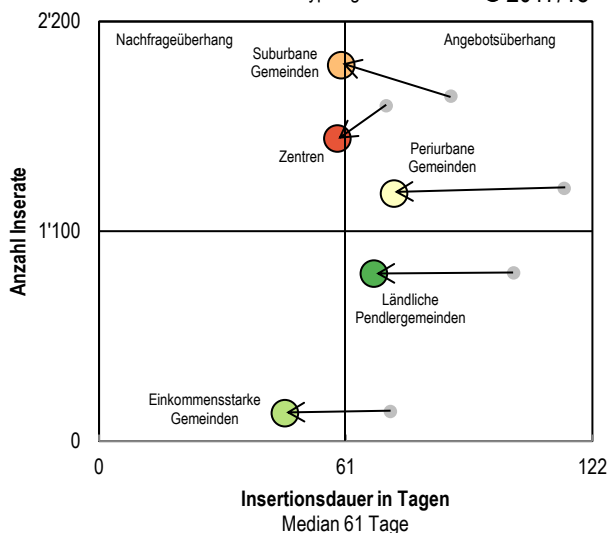
Region Espace Mittelland

In der Region Espace Mittelland ist die Angebotsmenge sehr konstant geblieben (-1%). Die durchschnittliche Insertionszeit verkürzte sich gleichzeitig stark um 29 Tage auf 61 Insertionstage. Dies zeugt von einer deutlich verstärkten Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Espace Mittelland



Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS



Mit 5'870 auf Internetportalen ausgeschriebenen Eigentumswohnungen zählte die Region Espace Mittelland ein um 1% kleineres Angebot als noch in der Vorperiode. Die Region stellte damit nach der Region Waadt/Wallis und der Region Tessin den drittgrössten Schweizer Eigentumswohnungsmarkt. Mit 61 Insertionstagen mussten sich Verkäufer 29 Tage weniger lang gedulden, um einen Abnehmer zu finden als noch in der Vorperiode. Dies deutet auf eine stark anziehende Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin. Mit 61 Insertionstagen konnten Wohnungen schnell verkauft werden. Nur in der Region Zürich (59 Tage) finden Eigentumswohnungen noch schneller einen Käufer.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

Die deutliche Abnahme der Insertionszeit spiegelt sich auch in den einzelnen Gemeindetypen wider. Der grösste Anteil am untersuchten Markt stellen suburbane Gemeinden mit 1'970 Objekten (34%) und Zentren mit 1'584 Wohnungen (30%) dar. Die Überangebote der Vorperiode konnten in der Berichtsperiode stark abgebaut werden.

Zentren

In den Zentren konnte in der Berichtsperiode eine deutliche Abnahme der Angebotsmenge ausgemacht werden. Mit 1'584 Wohnungen wurden 10% weniger Objekte zum Verkauf auf Internetportalen ausgeschrieben. Mussten sich Verkäufer im Vorjahr noch 71 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden, konnten in der aktuellen Berichtsperiode Wohnungen im Schnitt bereits nach 59 Tagen verkauft werden (-12 Tage).

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Region Espace Mittelland konnte eine deutliche Zunahme der Nachfrage festgestellt werden. Das Angebotsvolumen hat sich in der Berichtsperiode um 9% vergrössert. Trotzdem hat sich die mittlere Insertionsdauer um 27 Tage auf 60 Insertionstage verkürzt.

Einkommensstarke Gemeinden

Einkommensstarke Gemeinden machen nur einen kleinen Anteil des Marktes im Espace Mittelland aus (2%). Die Anzahl im Internet inserierter Eigentumswohnungen hat sich in der Berichtsperiode um 7% verkleinert. Die Insertionszeit hat sich überproportional um 26 Tage auf 46 Insertionstage verkürzt (36%), was für eine Nachfragesteigerung spricht.

Periurbane Gemeinden

Ein ähnliches Bild zeichnet sich ebenfalls in den periurbanen Gemeinden ab. Die 1'296 angebotenen Objekte (-2%) konnten 42 Tage schneller verkauft werden als noch in der Vorperiode (-37%). Im Schnitt musste sich ein Verkäufer in diesen Gemeinden 73 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

Ländliche Pendlergemeinden

In ländlichen Pendlergemeinden ist das Angebotsvolumen sehr stabil geblieben (-1%). Auch in diesen Gemeinden hat die durchschnittliche Insertionsdauer um 35 Tage deutlich abgenommen, was für eine höhere Nachfrage spricht. Im Schnitt musste eine Eigentumswohnung 68 Tage lang im Internet ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden.

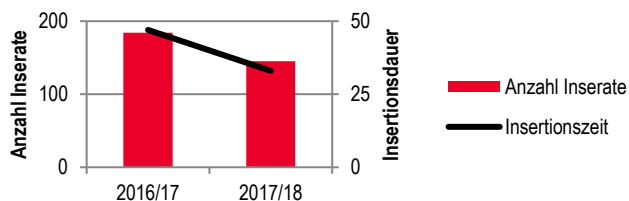
Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

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

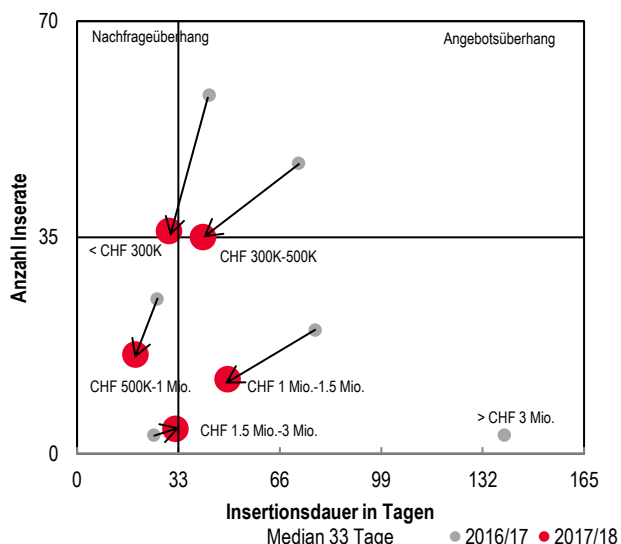
Stadt Bern

In der Stadt Bern hat sich die durchschnittliche Insertionszeit deutlich verkürzt. Unter einer Verknappung des Angebotsvolumens um 29% hat sich die Insertionszeit um 14 Tage verkürzt. In keiner anderen Stadt konnten Wohnungen schneller verkauft werden als in Bern.

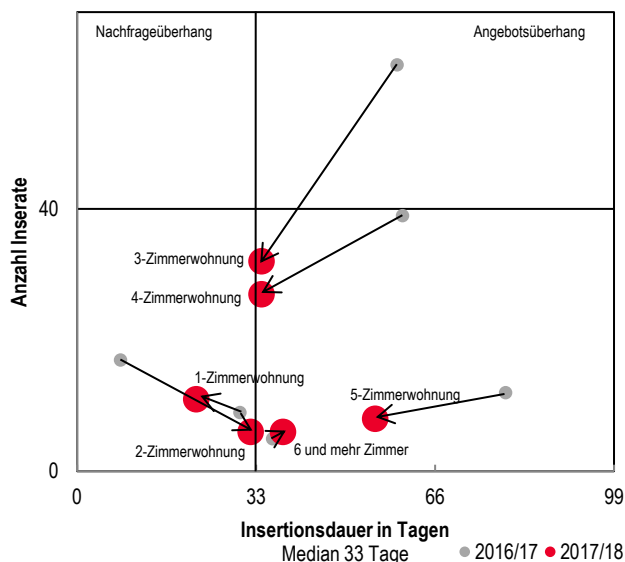
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Bern



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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



In der Berichtsperiode wurden in der Stadt Bern 118 Wohnungen im Internet zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einer Abnahme um 29% gegenüber den 166 Objekten der Vorperiode. Mit diesem Rückgang des Angebotes hat sich die Insertionszeit in der Stadt Bern um 30% auf 33 Insertionstage verkürzt. In der Vorperiode mussten sich Verkäufer im Schnitt noch 47 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden. Die Verkürzung der Insertionszeit wurde somit durch die Verknappung des Angebotes getrieben.

Angebot nach Preissegment

Nach Preissegmenten aufgeschlüsselt wird deutlich, dass mit Ausnahme der Wohnungen zwischen CHF 1.5 Mio. und 3 Mio., sich in allen Segmenten die Insertionsdauern deutlich verkürzt haben. Gleichzeitig hat sich die Angebotsmenge in diesen Segmenten ebenfalls deutlich verknappt.

Im Bereich der sehr günstigen Eigentumswohnungen (< CHF 500K) hat sich die Anzahl im Internet veröffentlichter Inserate deutlich verringert (-38% bzw. -26%). Die Insertionszeiten haben sich damit einhergehend um 13 und 31 Tage auf insgesamt 30 bzw. 41 Insertionstage verkürzt.

Auch im mittleren Preissegment ist diese Marktbewegung zu beobachten: Wohnungen für CHF 500K – 1 Mio. mussten mit 19 Insertionstagen 7 Tage weniger lang ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Die Anzahl dieser Wohnungen hat auf Internetportalen in der Berichtsperiode um 36% abgenommen. Im Preissegment von CHF 1 Mio. bis 1.5 Mio. hat sich das Angebotsvolumen um 40% verknappt. Die Insertionszeit ist gleichzeitig um 29 Tage auf 49 Insertionstage zurückgegangen, womit sich der Angebotsüberhang deutlich abgeschwächt hat.

Einzig bei Wohnungen im oberen Preissegment (CHF 1.5 Mio. – 3 Mio.) konnte eine Verlängerung der Insertionszeit auf 32 Insertionstage (+7 Tage) festgestellt werden. Aufgrund der geringen Fallzahl von 4 Objekten ist dieses Resultat aber nur bedingt aussagekräftig. Im Luxussegment (> CHF 3 Mio.) wurden in der Berichtsperiode keine Wohnungen angeboten. In der Vorperiode wurden 3 Objekte auf Internetportalen inseriert.

Die Stadt Bern zeichnet sich im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten durch ein sehr niedriges Preisniveau aus. Pro Quadratmeter Wohnfläche wird rund CHF 6'500 verlangt, was in etwa die Hälfte der CHF 12'900 entspricht, welche in der Stadt Genf verlangt werden. Nur in St. Gallen kann Wohnfläche mit CHF 6'000 pro m² noch günstiger erworben werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Am meisten Wohnungen wurden in der Berichtsperiode mit 32 Objekten im Segment der 3-Zimmerwohnungen angeboten. Trotz einer deutlichen Angebotsverknappung um 18% hat sich die Insertionszeit um ganze 26 Tage auf 34 Insertionstage verkürzt, was von einer deutlich erstärkten Nachfrage zeugt. Bei 2-Zimmerwohnungen hat das Angebot von 17 auf 6 Objekte deutlich abgenommen (-64%). Die Insertionszeit verlängerte sich, trotz der kleineren Angebotsmenge, um 24 Tage. Dies spricht für eine schwächere Nachfrage nach diesen Objekten. Bei 1-Zimmerwohnungen hat sich die Insertionszeit um 8 Tage auf 22 Insertionstage verkürzt obwohl sich die Anzahl angebotener Eigentumswohnungen um 2 Objekte vergrößert hat. Trotz geringer Fallzahl (11 Wohnungen) spricht dies für eine anziehende Nachfrage nach diesen kleinen Wohnungen in der Stadt Bern.

Bei grösseren Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern hat sich die Insertionszeit ebenfalls deutlich auf 34 und 55 Insertionstage verringert (-25 bzw. -24 Tage). In beiden Segmenten scheint dies mit einem Angebotsrückgang einhergegangen zu sein (-56% bzw. -50%). Bei sehr grossen Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern hat sich der Markt relativ stabil verhalten. Es wurde 1 Objekt mehr angeboten und die durchschnittliche Insertionszeit hat sich um 2 Tage verlängert.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumswohnungsmarkt der Stadt Bern ist sehr gross. Einige Objekte mussten über 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 65 Tagen verkauft werden. Zwischen der Schwankungsbreite und dem Preis, grösserer Wohnfläche oder mehr Zimmern konnte kein klarer Zusammenhang festgestellt werden.