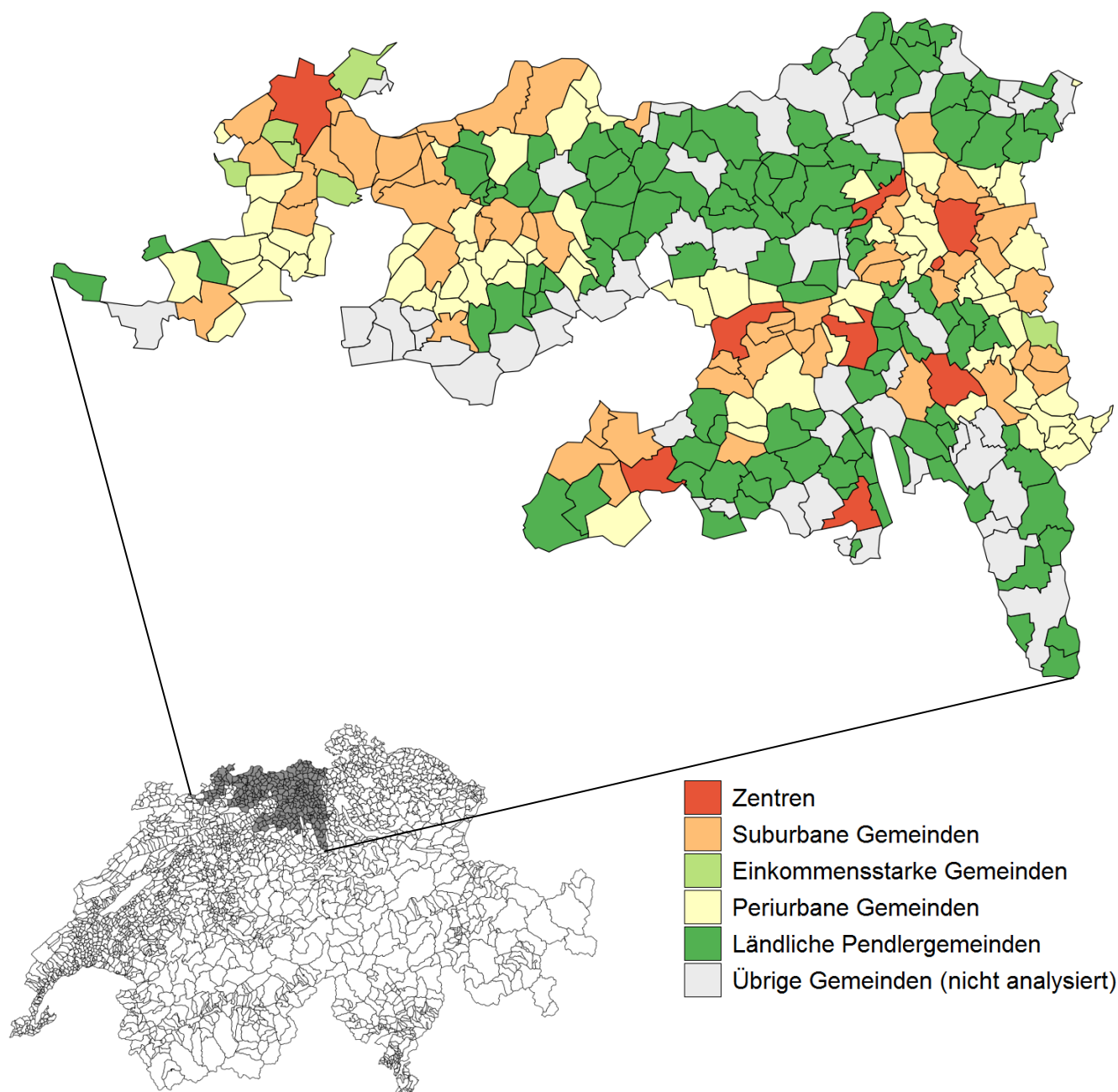


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Nordwestschweiz²



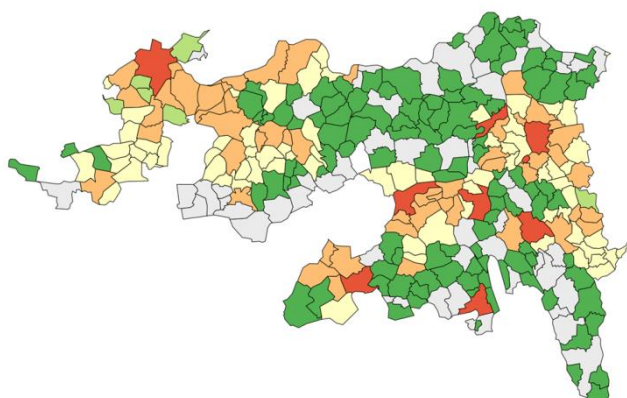
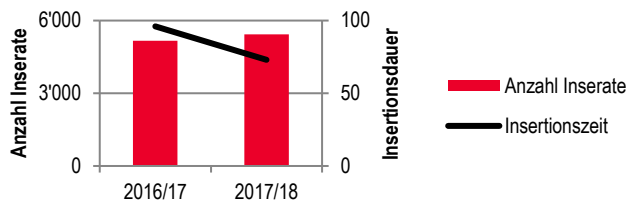
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

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 Nordwestschweiz

Das Angebotsvolumen hat in der Nordwestschweiz um 5% zugelegt. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 23 Insertionstage verkürzt, was für einen deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in dieser Region spricht.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Nordwestschweiz



In der Berichtsperiode wurden in der Region Nordwestschweiz 5'434 Wohnungen zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einer Zunahme der im Internet zum Kauf angebotener Wohnungen um 5%. Damit besitzt die Nordwestschweiz den viertgrössten Markt für Eigentumswohnungen nach den Regionen Waadt/Wallis, Tessin und Espace Mittelland. Die Insertionszeit hat sich in der Berichtsperiode um 23 Tage auf 73 Insertionstage verkürzt. Dies zeugt von einem deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region Nordwestschweiz.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

Mit insgesamt 1'925 Wohnungen (35%) bilden suburbane Gemeinden den grössten Markt der untersuchten Gemeinden, gefolgt von den periurbanen Gemeinden mit 995 Objekten (22%). Die Abnahme der durchschnittlichen Insertionszeit spiegelt sich in allen Gemeindetypen in der Region Nordwestschweiz wider. Die deutlichen Überangebote konnten in den betroffenen Gemeindetypen abgebaut werden.

Zentren

Mit insgesamt 995 Inseraten war in den Zentren der Region ein minimaler Angebotsrückgang von 1% auszumachen. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich gleichzeitig um 9 Tage auf 59 Insertionstage verkürzt, was für eine stärkere Nachfrage spricht.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden ist ebenfalls eine Nachfragesteigerung zu beobachten. Bei einem Angebotszuwachs um 7% hat sich die Insertionszeit auf 66 Tage verkürzt. In der Vorperiode mussten sich Verkäufer mit 88 Tagen noch 22 Tage länger gedulden, um einen Käufer für ihre Wohnung zu finden.

Einkommensstarke Gemeinden

Auch in den einkommensstarken Gemeinden kann eine grössere Nachfrage als in der Vorperiode festgestellt werden. Trotz einer leichten Zunahme der Anzahl auf Internetplattformen inserierter Objekte von 392 auf 408 Wohnungen (+4%), hat sich die Insertionszeit um 13 Tage auf 88 Insertionstage verkürzt.

Periurbane Gemeinden

Periurbane Gemeinden konnten in der Berichtsperiode ebenfalls ihren Angebotsüberhang etwas abbauen. Mit einer Abnahme der durchschnittlichen Insertionszeit um 14 Tage auf 92 Insertionstage konnten sich diese Gemeinden dem Median von 73 Tagen ein wenig annähern. Das Angebot hat gleichzeitig um 7% auf 1'200 Objekte zugenommen.

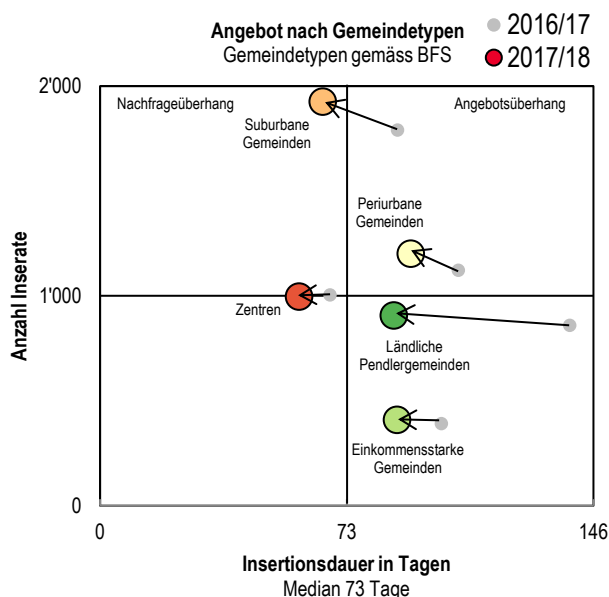
Ländliche Pendlergemeinden

Die grössten Veränderungen bei den durchschnittlichen Insertionsdauern konnten die ländlichen Pendlergemeinden verzeichnen. Im Schnitt mussten sich Verkäufer mit 87 Insertionstagen 52 Tage weniger lang gedulden, um einen Abnehmer zu finden. Die Anzahl im Internet veröffentlichter Angebote hat in der Berichtsperiode um 5% zugenommen. Die deutliche Abnahme der Insertionsdauer unter einer grösseren Angebotsmenge deutet auf eine gesteigerte Nachfrage in diesen Gemeinden hin.

Übrige Gemeinden

(Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

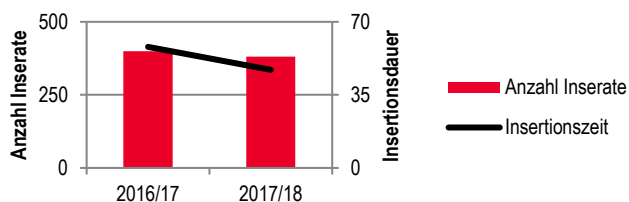


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

Stadt Basel

In der Stadt Basel wurden in der Berichtsperiode insgesamt 381 Wohnungen zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einer Angebotsabnahme von rund 5%. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich dabei um 11 Tage verkürzt.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Basel



Mit 305 im Internet ausgeschriebenen Eigentumswohnungen stellt die Stadt Basel den viertkleinsten Markt der untersuchten Städte dar. Gegenüber der Vorperiode nahm das Angebot von 400 Wohnungen um knapp 5% ab. Trotz der nur leichten Abnahme des Angebotsvolumens hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer deutlich verkürzt, was für eine Zunahme der Nachfrage spricht. In der Vorperiode musste sich ein Verkäufer in der Stadt Basel noch 58 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden. In der aktuellen Periode verkürzte sich die Insertionszeit um 11 Tage auf 47 Insertionstage (-19%).

Angebot nach Preissegment

In der Stadt Basel werden im Vergleich zu anderen Städten relativ viele preisgünstige Wohnungen zum Verkauf angeboten. Insbesondere das günstigste Segment (< CHF 300K) ist in vielen anderen Städten eher ein Nischensegment. In der Berichtsperiode verkürzte sich die Insertionszeit dieser Objekte im Schnitt um 21 Tage auf 19 Insertionstage. Damit einhergehend hat sich das Angebotsvolumen um 8% verknappet.

Auch bei Wohnungen zwischen CHF 300K und 500K kann eine Verknappung der klassifizierbaren Eigentumswohnungen festgestellt werden (-12%). Im Segment CHF 500K – 1 Mio. verharrte das Angebot auf dem Niveau des Vorjahres. Die Insertionszeiten blieben aber mit 57 und 67 Insertionstagen in beiden Segmenten beinahe unverändert (0 Tag bzw. -3 Tage).

In den höheren Preissegmenten ab CHF 1 Mio. waren grössere Veränderungen der durchschnittlichen Insertionszeit auszumachen. Im Preissegment zwischen CHF 1 Mio. und 1.5 Mio. hat sich die Insertionsdauer um 136 Tage verkürzt, obwohl sich die Zahl der im Internet angebotenen Objekte um 28% erhöht hat. Für Wohnungen zwischen CHF 1.5 Mio. und 3 Mio. hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 136 Tage auf 34 Insertionstage verkürzt. In beiden Fällen kann man von einer deutlich anziehenden Nachfrage sprechen. Auch im Luxussegment (> CHF 3 Mio.) herrscht eine stärkere Nachfrage als in der Vorperiode. Trotz einer Verdoppelung des Angebotes (+8 Objekte) hat sich die Insertionszeit um 86 Tage auf 69 Insertionstage verkürzt und das Überangebot wurde praktisch vollständig abgebaut.

Mit Angebotspreisen von CHF 8'400 pro Quadratmeter liegen die Eigentumswohnungen in der Stadt Basel im schweizerischen Mittelfeld. In St. Gallen, der günstigsten untersuchten Stadt, werden CHF 6'000 verlangt. In Genf hingegen, der teuersten Stadt, wird eine Eigentumswohnung im Schnitt für CHF 12'900 pro Quadratmeter inseriert.

Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme der 5-Zimmerwohnungen konnte in allen Segmenten in der Stadt Basel eine Verkürzung der durchschnittlichen Insertionszeit festgestellt werden. Besonders sehr kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern sind sehr beliebt. Mit 37 bzw. 21 Insertionstagen konnten diese Wohnungen sehr schnell verkauft werden (-7 und -9 Tage). Der Rückgang wurde in beiden Fällen durch das kleinere Angebot (-30% bzw. -14%) getrieben.

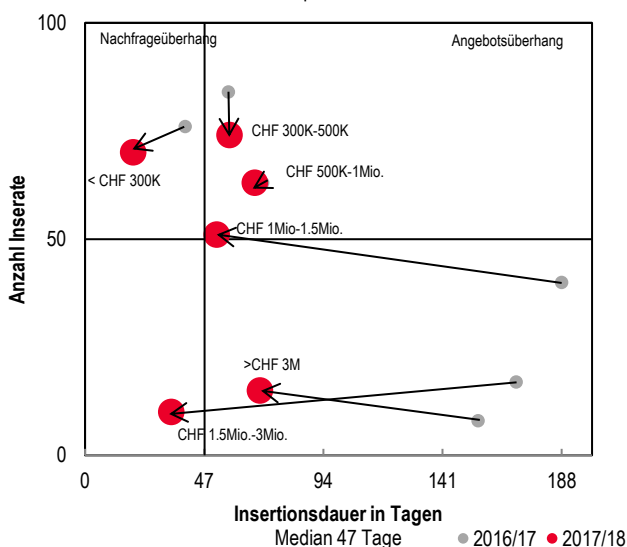
Bei den mittelgrossen Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern kann ebenfalls eine Abnahme der Insertionszeit festgehalten werden (-15 bzw. -40 Tage). Vermieter mussten Wohnungen dieser Grösse im Schnitt 45 und 57 Tage im Internet ausschreiben, um einen Abnehmer zu finden. Bei 3 Zimmerwohnungen ging die Abnahme der Insertionszeit mit einem Angebotsrückgang von 21% einher. Hingegen fand bei 4-Zimmerwohnungen diese Verkürzung trotz Ausweitung des Angebotsvolumens um 25% statt, was auf eine grössere Nachfrage deutet.

Am stärksten nahm die durchschnittliche Insertionszeit bei sehr grossen Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern ab (-166 Tage). Der deutliche Angebotsüberhang der Vorperiode wurde vollständig abgebaut. Verkäufer mussten sich nur noch 45 Tage gedulden, um einen Käufer zu finden. Dies, obwohl das Angebot von 9 auf 14 Wohnungen zugenommen hat (+5 Objekte).

Im Segment der 5-Zimmerwohnungen waren nur leichte Marktbewegungen festzustellen. Die Insertionszeit verkürzte sich um 3 Tage auf 80 Insertionstage, während sich das Angebot um 3 Wohnungen verkleinerte.

Die Streuung der Insertionsdauer von Eigentumswohnungen am Markt der Stadt Basel ist sehr gross. Einige Objekte wurden mehr als 500 Tage ausgeschrieben. 75% der Objekte fanden nach weniger als 129 Tagen einen Käufer. Die Schwankungsbreite der Insertionszeit nimmt hierbei mit steigendem Preis und grösserer Wohnfläche zu.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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

