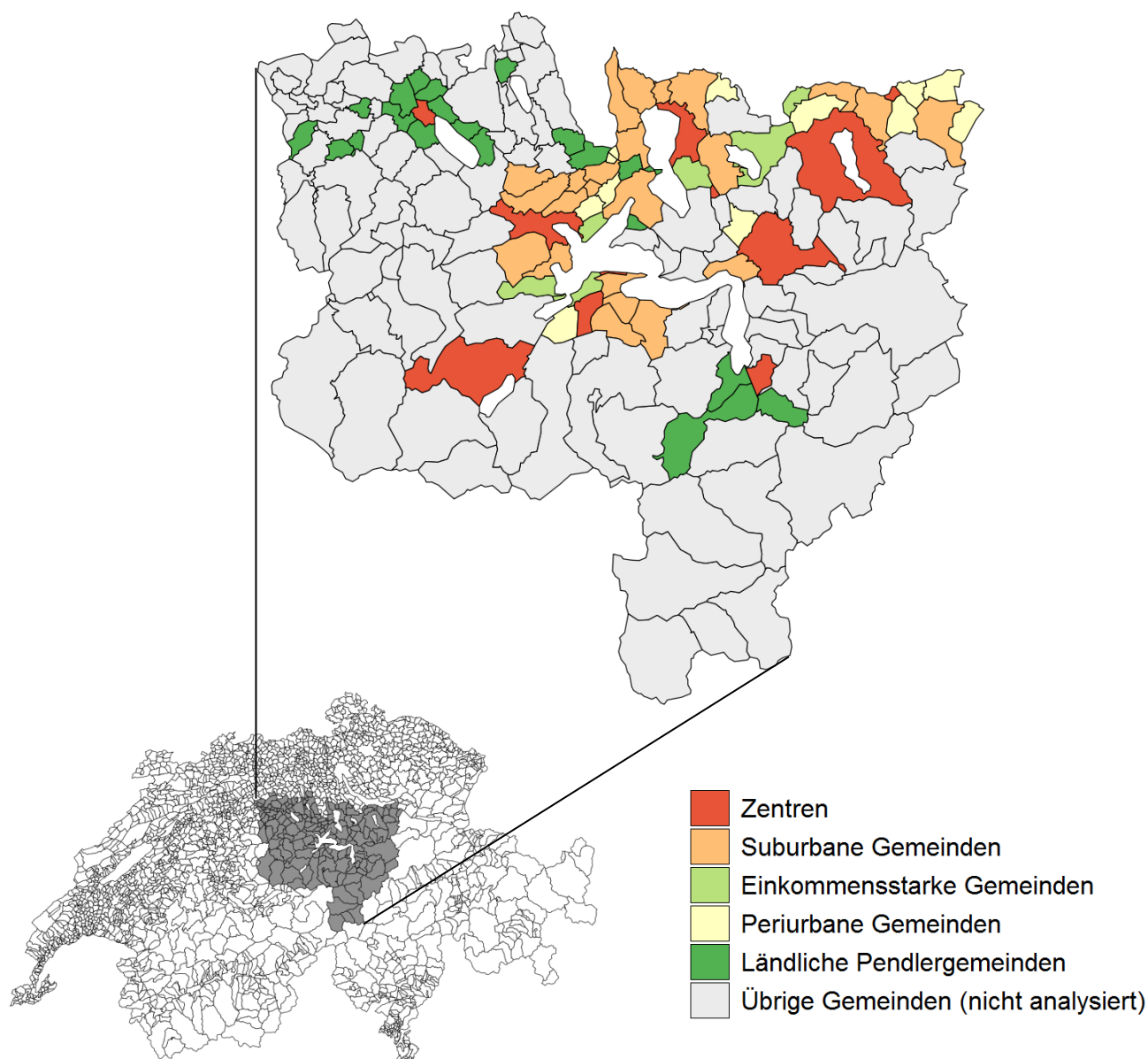


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

Region Innerschweiz²



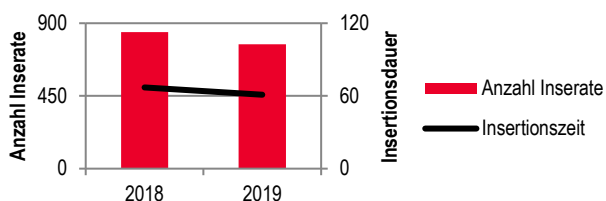
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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) analysiert.

Region Innerschweiz

In der Region Innerschweiz war in 2019 eine 9-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens auf 770 Objekte zu verzeichnen. Sie hat das kleinste Marktvolumen aller acht Regionen. Die Angebotsverknappung führte auch zu einer 9-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer.

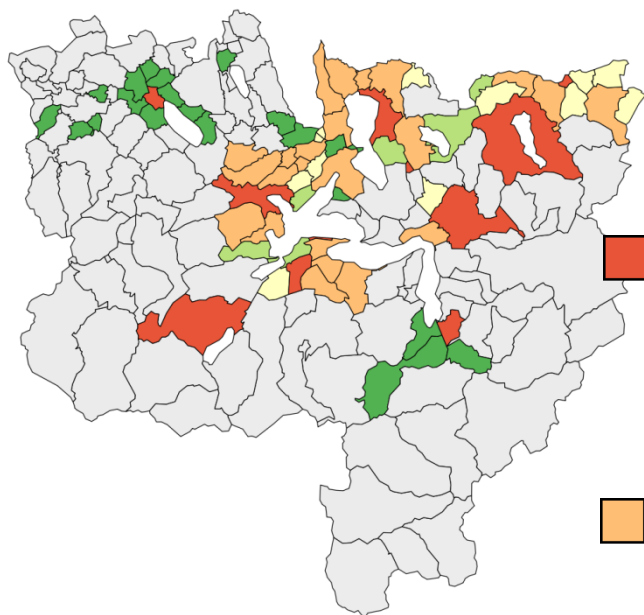
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Innerschweiz



Die Zahl der EFH-Inserate in der Region Innerschweiz verzeichnete im Berichtsjahr einen Rückgang um 74 auf 770 Objekte. Die Region hat volumenmässig mit Abstand den kleinsten Markt aller acht untersuchten Regionen. Die Angebotsverknappung führte zu einer Verkürzung der mittleren Insertionsdauer um 6 auf 61 Tage (-9%), dem zweitkürzesten Wert nach der Region Zürich. Die zur Angebotsverknappung proportionale Abnahme der Insertionsdauer lässt auf eine in etwa konstant gebliebene Nachfrage schliessen.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

In der Berichtsperiode kam es mit Ausnahme der Zentren und der periurbanen Gemeinden zu einer Abnahme der Marktungleichgewichte, d. h., die Angebots- bzw. Nachfrageüberschüsse wurden deutlich reduziert, indem sich die Insertionszeiten der Gemeindetypen dem Median der Ausschreibungsdauer der Region Innerschweiz (61 Tage) annäherten. Bei den periurbanen und Zentrumsgemeinden vergrösserten sich hingegen der Nachfrage- bzw. der Angebotsüberhang durch eine Verlängerung bzw. Verkürzung der Insertionsdauer.



Zentren

In den Zentrumsgemeinden der Region Innerschweiz, die volumenmässig 18% des Totals aller in dieser Region ausgeschriebenen EFH ausmachen, sank das Insertionsvolumen um 33 auf 114 Objekte (-27%). Diese Angebotsverknappung führte zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 6 auf 53 Tage (-10%). Die unterproportionale Abnahme der Insertionszeit weist auf einen leichten Nachfragerückgang hin.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Region Innerschweiz, die mit 42% Marktanteil am Total der in dieser Region ausgeschriebenen EFH volumenmässig die grösste ist, schrumpfte die Zahl der Inserate um 24% auf 260 Objekte. Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 6 auf 61 Tage, womit der Nachfrageüberhang abgebaut war. Dies lässt auf eine Nachfragereduktion schliessen.

Einkommensstarke Gemeinden

Die einkommensstarken Gemeinden der Region Innerschweiz, die mit 8% den geringsten Marktanteil am gesamten EFH-Marktvolumen dieser Region aufweisen, verzeichneten im Berichtsjahr nahezu eine Halbierung der Zahl an EFH-Inseraten auf 47 Objekte (-49%). Dieser Angebotsrückgang führte zu einer 26-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer auf 65 Tage.

Periurbane Gemeinden

In den periurbanen Gemeinden verringerte sich die Zahl der EFH-Inserate um 29 auf 110 Objekte (-21%). Damit wiesen diese Gemeinden denselben Marktanteil wie die Zentrumsgemeinden auf (18%). Trotz der Angebotsverknappung verlängerte sich die Insertionsdauer um 1,5 auf 83,5 Tage (+1,8%). Der Angebotsüberhang bleibt somit bestehen.

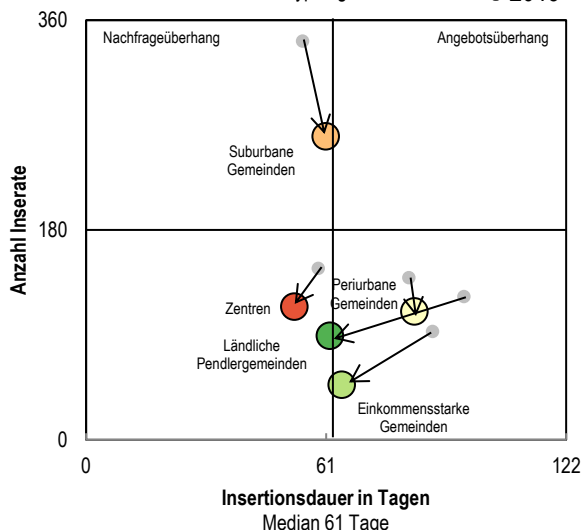
Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden der Region Innerschweiz nahm die Zahl der im Internet ausgeschriebenen EFH um 34 auf 89 Objekte ab (-28%). Dieser Angebotsrückgang bewirkte eine Verkürzung der Insertionsdauer um 34 auf 62 Tage (-35%). Die überproportionale Reaktion der Ausschreibungszeit auf die Angebotsveränderung lässt eine zunehmende Nachfrage vermuten. Dadurch konnte das Überangebot vollständig abgebaut werden.

Übrige Gemeinden

(aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

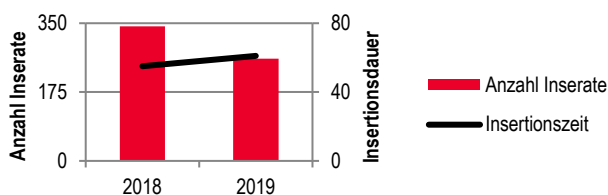


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von insgesamt 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

Suburbane Gemeinden der Innerschweiz

Die suburbanen Gemeinden der Innerschweiz verzeichneten 2019 eine Abnahme des Insertionsvolumens um 82 auf 260 Objekte. Trotz dieser Angebotsverknappung verlängerte sich die Insertionszeit um 6 Tage, was auf einen Nachfrageeinbruch hinweist.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden der Region Innerschweiz

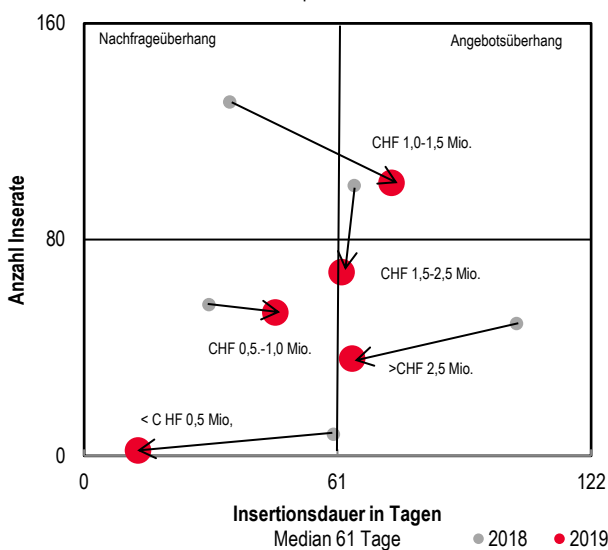


In den suburbanen Gemeinden der Innerschweiz ging in der Berichtsperiode die Zahl der inserierten EFH um 24% zurück, womit dieser Markt mit einem Anteil von 4,1% am Total der suburbanen Gemeinden aller acht Regionen deutlich der kleinste war. Trotz dieses Rückgangs des Angebotes verlängerte sich die Ausschreibungsdauer um 11% auf 61 Tage, was die drittlängste Insertionsdauer unter den acht analysierten Regionen bedeutete.

Angebot nach Preissegment

Nach Preiskategorien differenziert war die Abnahme des Insertionsvolumens in allen Preisklassen der suburbanen Gemeinden zu verzeichnen. Mit Ausnahme von zwei Preiskategorien bewirkten diese Angebotsverknappungen eine Verkürzung der Ausschreibungszeiten. In vier der fünf untersuchten Preiskategorien konnte zudem eine Reduktion der Marktungleichgewichte (Nachfrage- bzw. Angebotsüberschüsse) registriert werden.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF

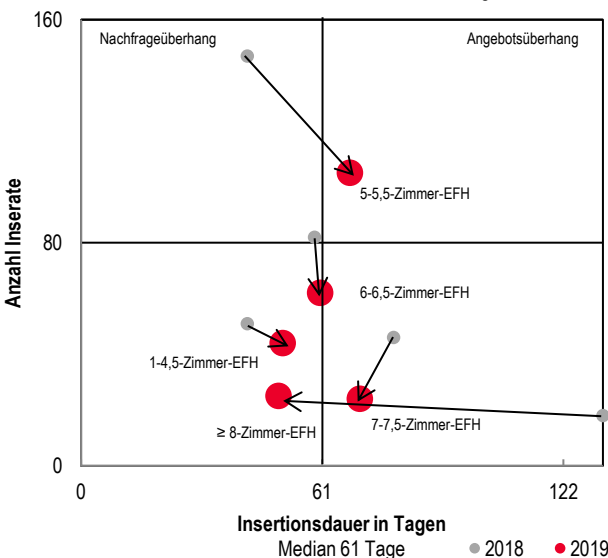


Bei den EFH unter CHF 0,5 Mio. verkürzte sich die Insertionsdauer um 47 auf 13 Tage aufgrund einer 75-prozentigen Abnahme des Insertionsvolumens, wobei diese Entwicklung wegen der geringen Stichprobengrösse (von 8 auf 2 Objekte) vorsichtig interpretiert werden muss. Bei den EFH zwischen CHF 0,5 Mio. und 1,0 Mio. wurde eine 5-prozentige Abnahme der Inserate verzeichnet. Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 16 auf 46 Tage (+53%), was auf einen Nachfragerückgang hinweist. Auch im EFH-Preissegment zwischen CHF 1,0–1,5 Mio. legte die Ausschreibungsdauer um 39 auf 74 Tage zu (+111%), und dies trotz eines 23-prozentigen Rückganges des Insertionsvolumens auf 101 Objekte. Dies lässt ebenfalls einen Nachfrageeinbruch vermuten.

In den beiden obersten Preissegmenten ab CHF 1,5 Mio. kam es zu einer Angebotsverknappung von 32% bzw. 27% auf 68 bzw. 36 Objekte. Dies führte zu einer Verkürzung der Ausschreibungsdauer um 3 bzw. 39,5 auf 62 bzw. 64,5 Tage (-4,6% bzw. -38%). Diese unter- bzw. überproportionale Reduktion der Insertionsdauer weist auf eine Ab- bzw. Zunahme der Nachfrage in den beiden Preiskategorien hin. Das Überangebot im teuersten Segment wurde dadurch vollständig abgebaut.

Mit Preisen von gut CHF 8'500 pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Eigenheimpreise in den suburbanen Gemeinden der Region Innerschweiz an zweiter Stelle, unmittelbar nach der Region Genf (CHF 10'300 pro Quadratmeter) und auf demselben Niveau wie die EFH-Preise der suburbanen Gemeinden der Region Zürich (CHF 8'500 pro Quadratmeter).

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



Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl differenziert nahm – mit Ausnahme der EFH mit 8 oder mehr Zimmern – die Zahl der Inserate in allen Grössenkategorien ab. Generell wurden die Marktungleichgewichte (Nachfrage- bzw. Angebotsüberschüsse) in allen Zimmerkategorien verringert bzw. ganz eliminiert, d. h., die Ausschreibungszeiten aller Marktsegmente näherten sich dem Median der Insertionszeiten aller suburbanen Gemeinden an (61 Tage).

Der stärkste Rückgang der Insertionsdauer wurde mit 82 Tagen (-62%) in der grössten Zimmerkategorie verzeichnet, trotz einer 39-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens auf 25 Objekte. Aufgrund der geringen Anzahl Objekte können diese Werte stark von wenigen Ausreissern beeinflusst werden. In der Kategorie der EFH mit 7–7,5 Zimmern löste eine 48-prozentige Reduktion der Zahl der Inserate auf 24 Objekte eine 11-prozentige Verkürzung der Ausschreibungsdauer aus. Diese unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer impliziert einen Nachfragerückgang. Aber auch hier besteht das Problem, dass es sich nur um eine kleine Stichprobe handelt. Im Segment der EFH mit 1–6,5 Zimmern kam es trotz Angebotsverknappungen (-14% bzw. -29% bzw. -24%) zur Verlängerung der Insertionsdauern (+21% bzw. +62% bzw. +4,3%). Die gegenläufige Dynamik von Insertionsdauern und -volumen lässt auf beachtliche Nachfragerückgänge in diesen drei Segmenten schliessen.

In den suburbanen Gemeinden der Innerschweiz war mit einem Interquartilsabstand von 118 Tagen die Schwankungsbreite der Ausschreibungszeiten überdurchschnittlich. Einige Objekte mussten mehr als 341,5 Tage ausgeschrieben werden (95%-Quantil). Allerdings fanden 75% der EFH innerhalb von 137,5 Tagen einen Abnehmer. Mit steigendem Preis und vor allem mit zunehmender Zimmerzahl nahm die Streuung der Insertionszeiten zu.