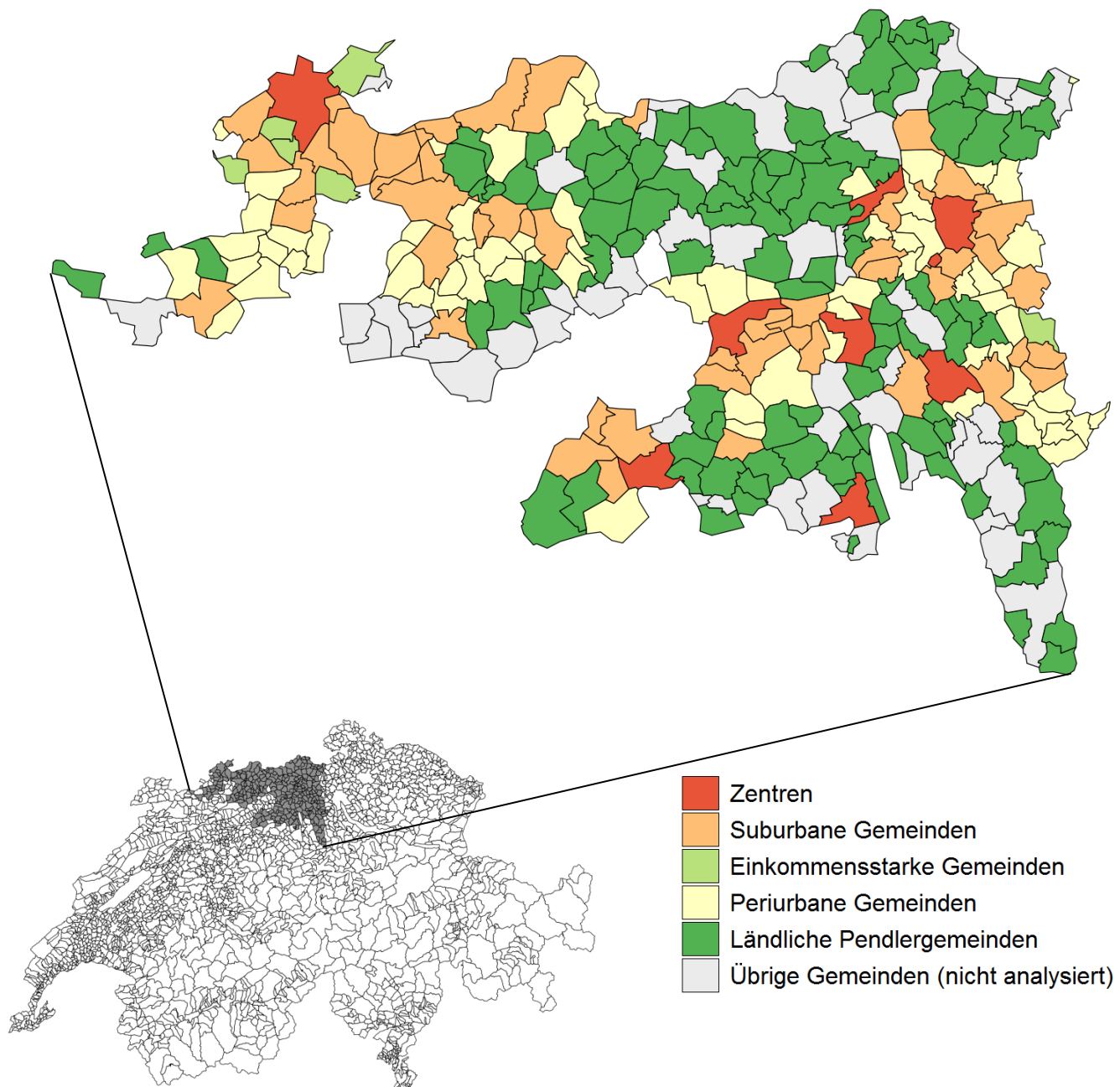


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

Region Nordwestschweiz²



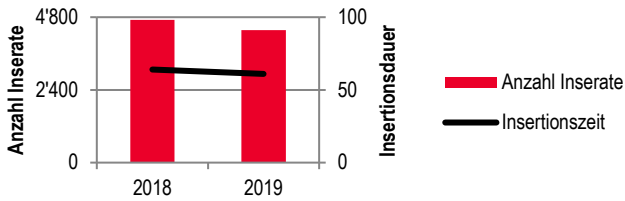
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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 Nordwestschweiz

Die Anzahl EFH-Inserate nahm im Berichtsjahr um 334 auf 4'374 Objekte ab (-7,1%). Als Folge dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die Insertionsdauer um 3 auf 61 Tage (-4,7%). Die unterproportionale Reduktion der Ausschreibungszeit spricht für eine leichte Nachfrageabschwächung.

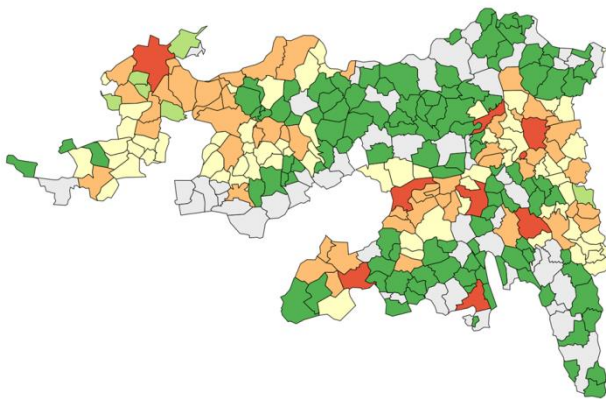
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Nordwestschweiz



Trotz der 7-prozentigen Abnahme der Zahl der EFH-Inserate in der Region Nordwestschweiz belegte dieser Markt volumemässig neu den zweiten Platz hinter der Region Tessin (5'614 Inserate). Die Angebotsverknappung führte zu einer Verkürzung der Ausschreibungsdauer auf 61 Tage, womit die Region Nordwestschweiz zusammen mit anderen Regionen neu die zweitkürzesten Insertionsdauern für Einfamilienhäuser hinter der Region Zürich (52 Tage) aufwies. Der nur geringe Rückgang der Insertionsdauer bei einem schrumpfenden Marktvolumen spricht für eine negative Nachfrageentwicklung.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

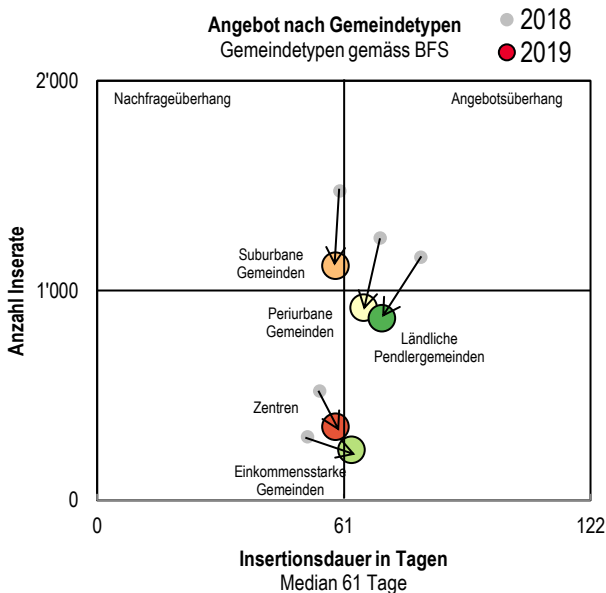
Die Angebotsverknappung war in allen untersuchten Gemeindetypen in unterschiedlichem Masse feststellbar, wobei der Rückgang der Zahl der Inserate (absolut und relativ) am geringsten in den einkommensstarken Gemeinden auftrat. Mit Ausnahme der suburbanen Gemeinden reduzierten sich bei allen Gemeindetypen die Marktungleichgewichte, d. h., die Ausschreibungszeiten näherten sich der mittleren Insertionsdauer des Einfamilienhausmarktes der Region Nordwestschweiz an (61 Tage).



Zentren

In den Zentrumsgemeinden der Nordwestschweiz ging die Zahl der EFH-Inserate um einen Drittel auf 349 Objekte zurück. Trotz dieses Angebotsrückgangs verlängerte sich die Insertionsdauer um 4 auf 59 Tage, wodurch der Nachfrageüberhang nahezu abgebaut werden konnte. Die Zunahme der Insertionsdauer trotz geringerem Angebot weist auf eine Nachfrageabschwächung hin.

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS



Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden verzeichnete die Zahl der EFH-Inserate einen 24-prozentigen Rückgang auf 1'117 Objekte. Trotz dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer nur um einen auf 59 Tage (-1,7%). Dies lässt auf einen beachtlichen Nachfrageüberhang schliessen.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden wurde im Berichtsjahr eine Abnahme der Anzahl EFH-Inserate um 63 auf 240 Objekte registriert (-20%). Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 11 auf 63 Tage (+21%), womit der Nachfrageüberhang vollständig abgebaut wurde. Die beachtliche Zunahme der Insertionsdauer trotz eines Angebotsrückganges impliziert eine substantielle Nachfrageabschwächung.

Periurbane Gemeinden

In den periurbanen Gemeinden sank die Zahl der EFH-Inserate um 333 auf 917 Objekte (-26,6%). Die Auswirkung dieser Angebotsverknappung auf die mittlere Ausschreibungszeit hielt sich in engen Grenzen. Die Insertionszeit verkürzte sich nur um 4 auf 66 Tage (-5,7%), was einen Nachfragerückgang impliziert.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden nahm die mittlere Insertionsdauer um 9,5 auf 70,5 Tage ab (-11,8%), womit sich der Angebotsüberhang deutlich reduzierte. Die Verkürzung der Ausschreibungsdauer wurde verursacht durch eine Reduktion der Anzahl EFH-Inserate um einen Viertel. Die unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer auf die Angebotsverknappung spricht für einen Nachfragerückgang.

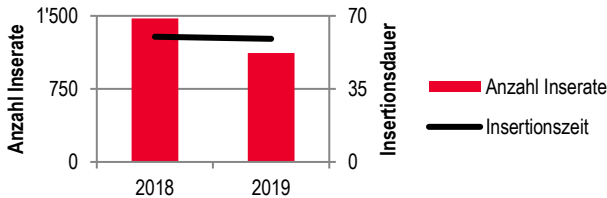
Übrige Gemeinden (aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

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

Suburbane Gemeinden der Region Nordwestschweiz

In den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz wurde 2019 eine 24-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens registriert. Trotz dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die Ausschreibungsdauer nur um einen auf 59 Tage, was auf einen Nachfragerückgang hindeutet.

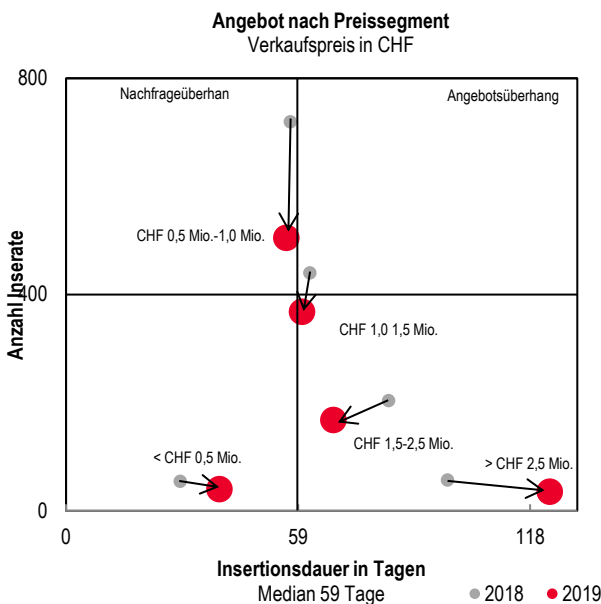
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden Region Nordwestschweiz



Die suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz verzeichneten einen Rückgang des Insertionsvolumens um 358 Objekte auf 1'117 Inserate. Damit wiesen diese Gemeinden weiterhin den zweithöchsten Anteil am gesamten Marktvolumen der suburbanen Gemeinden aller acht untersuchten Regionen auf. Trotz der Angebotsverknappung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer nur um 1,7% auf 59 Tage. Obwohl die Nachfrage sank, fanden EFH im schweizweiten Vergleich in diesen Gemeinden der Nordwestschweiz relativ schnell einen Käufer, wiesen doch nur die Regionen Zürich (51 Tage) und Genf (58 Tage) kürzere Insertionsdauern auf.

Angebot nach Preissegment

In den suburbanen Gemeinden der Nordwestschweiz kam es in der untersten (< CHF 0,5 Mio.) und der zweitobersten Preiskategorie (CHF 1,5–2,5 Mio.) zu einer substantiellen Verringerung des Nachfrage- bzw. Angebotsüberhangs. In der obersten Preiskategorie (> CHF 2,5 Mio.) hingegen vergrösserte sich der Angebotsüberhang, d. h., die Ausschreibungszeit verlängerte sich deutlich.

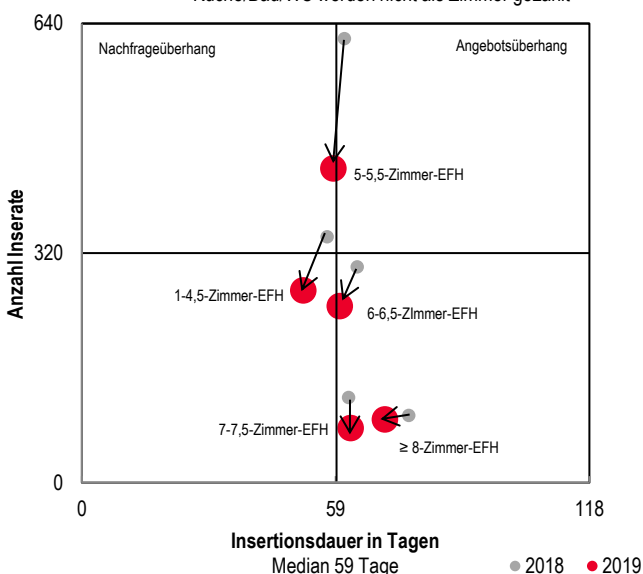


In den mittleren Preisklassen (CHF 0,5–1,5 Mio.) verkürzten sich die Insertionszeiten leicht (–1 und –2 Tage bzw. –1,8% und –3,3%) auf 56 bzw. 60 Insertionstage als Folge abnehmender Insertionsvolumina (–30% bzw. –16%). Die nur unterproportionale Reduktion der Ausschreibungsdauern lässt auf eine schwächere Nachfrage in diesen Preissegmenten schliessen. In der untersten Preisklasse (< CHF 0,5 Mio.) wurde eine 27-prozentige Abnahme der Zahl der Inserate registriert, was einherging mit einer 34-prozentigen Verlängerung der Insertionsdauer. Dies impliziert einen Nachfrageeinbruch. In der zweitobersten Preisklasse (CHF 1,5–2,5 Mio.) schrumpfte die Zahl der EFH-Inserate um 36 auf 168 ausgeschriebene Objekte (–21%). Dieser Angebotsrückgang bewirkte eine 17-prozentige Verkürzung der Insertionsdauer (–14 Tage auf 68 Tage). Die annähernd proportional zur Angebotsverknappung eingetretene Reduktion der Ausschreibungsdauer deutet auf eine fast konstante Nachfrage hin.

In der obersten Preiskategorie erhöhte sich die mittlere Ausschreibungsdauer um 26 Tage, trotz einer 39-prozentigen Abnahme der Zahl inserierter EFH. Dies lässt sich mit einem beachtlichen Nachfragerückgang erklären.

Mit Angebotspreisen von CHF 6'800 pro Quadratmeter Wohnfläche lagen 2019 Einfamilienhäuser in den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz in der unteren Hälfte der acht untersuchten Regionen. Noch günstiger wurde der Quadratmeter Wohnfläche in Bern (CHF 5'700), in St. Gallen (CHF 5'800) und in Lugano (CHF 6'000) inseriert.

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



Angebot nach Zimmerzahl

Die nach Grössenklassen differenzierten EFH-Segmente zeigten im Berichtsjahr alle einen Rückgang der Zahl der Inserate, kombiniert mit einer Verkürzung der Insertionsdauer (Ausnahme: 7–7,5-Zimmer-EFH). Am stärksten fiel die Angebotsverknappung bei den 5–5,5-Zimmer-EFH aus, während in der grössten Zimmerkategorie die Zahl der ausgeschriebenen EFH relativ stabil blieb.

Bei den EFH mit 8 oder mehr Zimmern führte eine 6-prozentige Reduktion der Zahl der Inserate zu einer 6,4-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer, was eine stabile Nachfrage impliziert. In der zweitgrössten Zimmerkategorie (7–7,5-Zimmer-EFH) hatte eine 36-prozentige Abnahme der Zahl der EFH-Inserate praktisch keinen Einfluss auf die Insertionsdauer (+0,5 auf 62 Tage), was auf einen beachtlichen Nachfragerückgang schliessen lässt. In den beiden mittleren Grössenkategorien (5–5,5-Zimmer-EFH, 6–6,5-Zimmer-EFH) führte je eine 21-prozentige Reduktion des Insertionsvolumens zu einer 1,7- bzw. 15,5-prozentigen Verminderung der Ausschreibungsdauer. Diese unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer signalisiert eine sinkende Nachfrage in den beiden Segmenten. Bei den EFH mit 1–4,5 Zimmern nahm die Zahl der Inserate um 22% ab, was zu einer 10-prozentigen Verkürzung der Ausschreibungsdauer auf 51,5 Tage führte. Dies lässt einen Nachfragerückgang vermuten.

Die Streuung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern im Markt der suburbanen Gemeinden in der Nordwestschweiz ist unterdurchschnittlich (Interquartilsabstand: 107,5 Tage). Nur 5% der ausgeschriebenen EFH wurden länger als 296 Tage inseriert. 75% der Objekte fanden nach weniger als 130,5 Tagen einen Käufer.