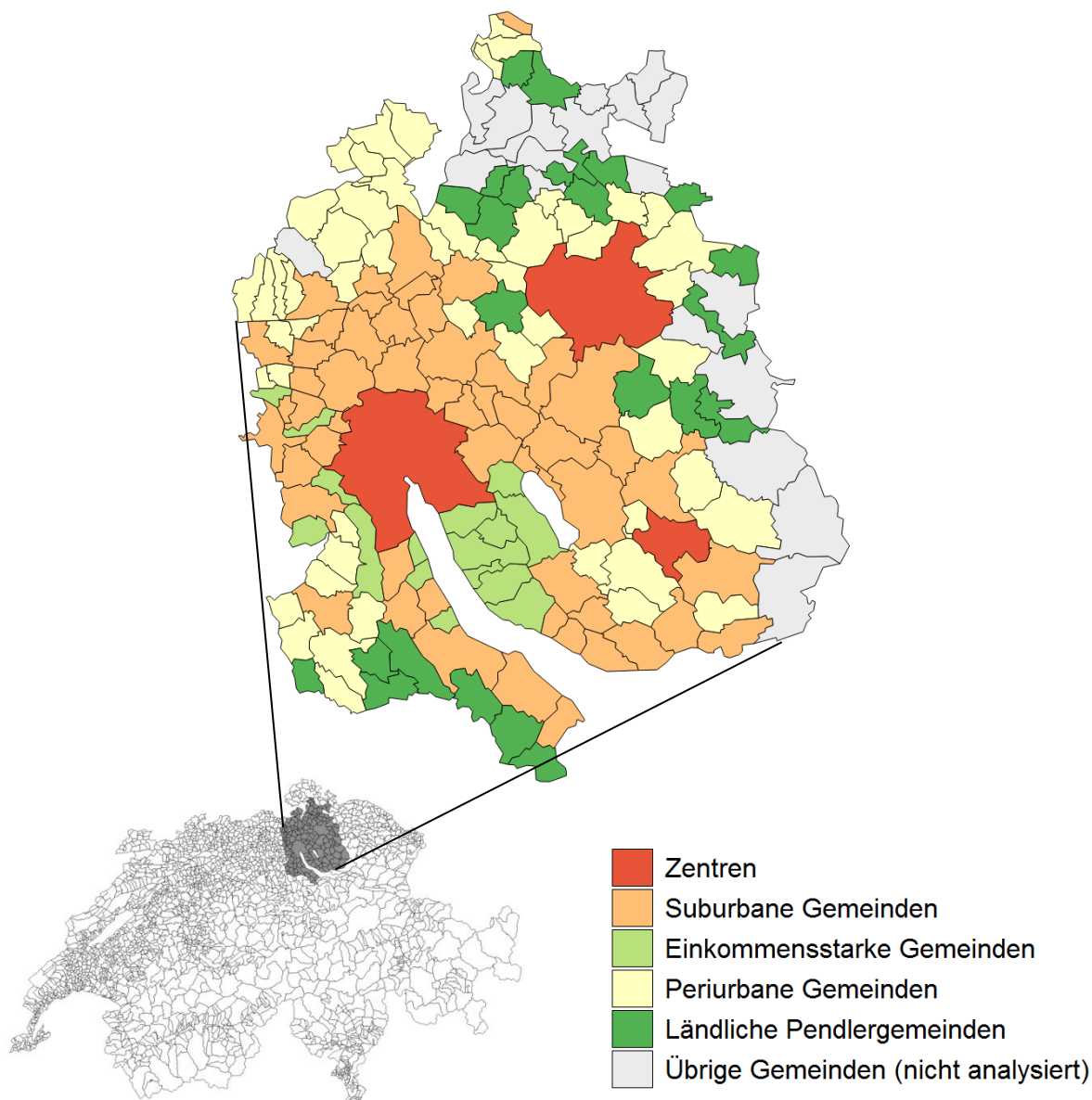


## Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

### Region Zürich<sup>2</sup>



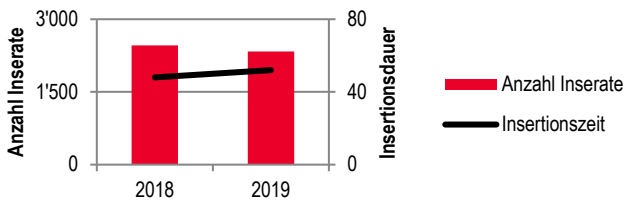
<sup>1</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>2</sup> 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 Zürich

In der Region Zürich nahm die Anzahl der im Internet ausgeschriebenen Einfamilienhäuser um 5% ab. Die Insertionszeit erhöhte sich hingegen um 4 auf 52 Tage. Die Verlängerung der Ausschreibungszeit bei einem rückläufigen Marktvolumen spricht für eine sinkende Nachfrage.

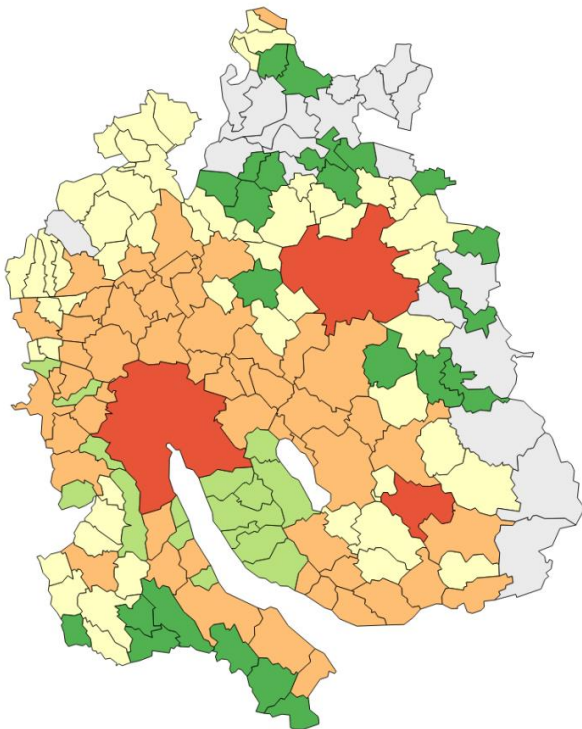
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Zürich



In der Region Zürich sank die Zahl der EFH-Inserate im Berichtsjahr um 133 Objekte auf 2'336 Einfamilienhäuser. Mit einem Marktanteil von 9% am Total aller in den acht analysierten Regionen registrierten EFH-Inserate belegte die Region Zürich den drittletzten Platz vor der Innerschweiz und Ostschweiz. Trotz der 5-prozentigen Angebotsreduktion verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 4 auf 52 Tage (+8.3%). Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen kann durch einen spürbaren Nachfragerückgang erklärt werden.

### Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>3</sup>

In allen Gemeindetypen sank die Zahl der inserierten EFH, kombiniert mit einer Verlängerung ihrer Insertionszeiten (Ausnahme: einkommensstarke Gemeinden). Der stärkste relativen Rückgang des Angebotes wurde in den einkommensstarken Gemeinden verzeichnet (-28%), während in den ländlichen Gemeinden die Angebotsverknappung am geringsten ausfiel. Die suburbanen Gemeinden wiesen mit einem Anteil von 46% am Total der in der Region Zürich inserierten EFH den grössten Marktanteil auf.



### Zentren

In den Zentrumsgemeinden der Region Zürich wurde im Berichtsjahr eine Abnahme der Zahl der Inserate um 37 auf 214 registriert (-14.8%). Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 6.5 auf 30.5 Tage (+17.3%) Dies spricht für einen Nachfragerückgang. Insgesamt sind EFH in Zentren mit einer kurzen Insertionszeit von 30 Tagen nach wie vor sehr gesucht.

### Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich nahm das Insertionsvolumen um 143 auf 900 Objekte ab (-13.7%). Trotz dieser Angebotsverknappung legte die mittlere Insertionszeit um 4 auf 51 Tage zu, womit der Nachfrageüberhang fast abgebaut wurde. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und -volumen spricht ebenfalls für einen Nachfragerückgang.

### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden wurde mit -28% die stärkste Angebotsverknappung registriert (-87 auf 222 EFH). Die Auswirkung dieses Rückganges des Insertionsvolumens auf die mittlere Insertionsdauer blieb relativ bescheiden: Die mittlere Ausschreibungszeit nahm um einen Tag auf 58 Tage ab (-1.7%). Die geringe Reaktion der Insertionszeit auf die deutliche Reduktion der Anzahl Inserate lässt sich mit einer Nachfrageschwäche erklären.

### Periurbane Gemeinden

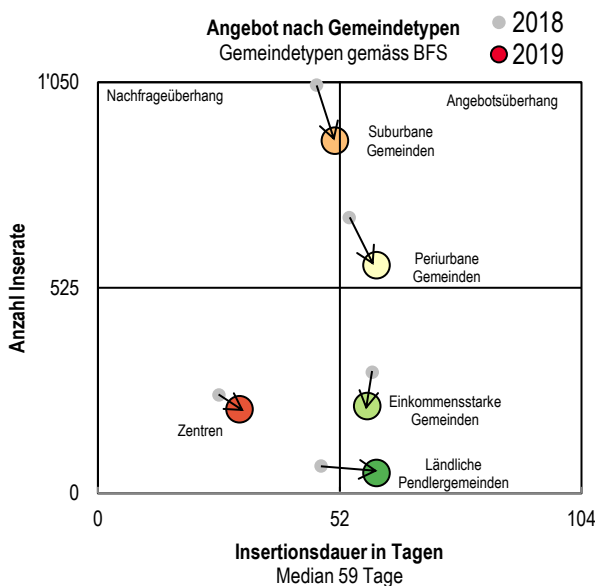
In den periurbanen Gemeinden sank die Zahl der Inserate um 122 Objekte auf 582 EFH (-17%). Trotz dieser Angebotsabnahme verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 6 auf 60 Tage (+11%), womit sich der Angebotsüberhang vergrösserte. Die Zunahme der Ausschreibungszeit im Einklang mit der Reduktion des Insertionsvolumens spricht auch hier für einen Rückgang der Nachfrage nach EFH.

### Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden verringerte sich das Insertionsvolumen um 27% (-19 Objekte), was mit einer 25-prozentigen Verlängerung der Insertionszeit einherging. Dies spricht für einen Nachfrageeinbruch und führt zu einem spürbaren Überangebot in diesem Gemeindetyp.

### Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen  
Gemeindetypen gemäss BFS

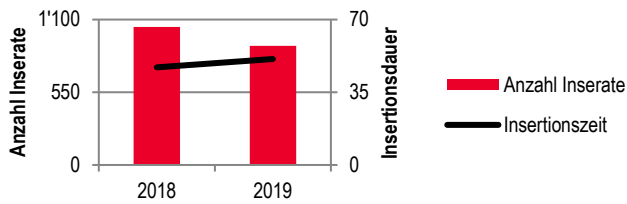


<sup>3</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Von insgesamt 10 Gemeindetypen wurden die 5 relevantesten berücksichtigt.

# Suburbane Gemeinden der Region Zürich

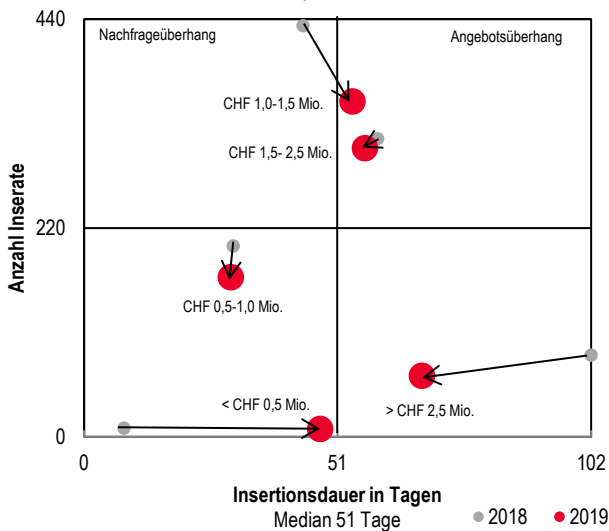
In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich nahm das Insertionsvolumen um 13,7% ab. Dies ging einher mit einer Verlängerung der Insertionsdauer um 4 auf 51 Tage (+8,5%), der deutlich kürzesten Ausschreibungszeit aller Regionen. Die Nachfrage war damit stark rückläufig.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Zürich



In der Berichtsperiode wurden in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich 900 EFH angeboten, 143 Objekte weniger als Vorjahr. Mit einem Anteil von 46% am Total aller inserierten EFH in der Region Zürich wiesen diesen Gemeinden den mit Abstand grössten Marktanteil auf. Die Angebotsabnahme ging einher mit einer 8,5-prozentigen Verlängerung der Insertionsdauer auf 51 Tage. Die suburbanen Gemeinden der Region Zürich wiesen aber noch immer die deutlich tiefste Ausschreibungszeit auf, die acht bzw. neun Tage kürzer war als die Insertionszeiten in den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz bzw. Waadt/Wallis und Bern. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsvolumen und -dauer spricht für einen Nachfragerückgang.

Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF

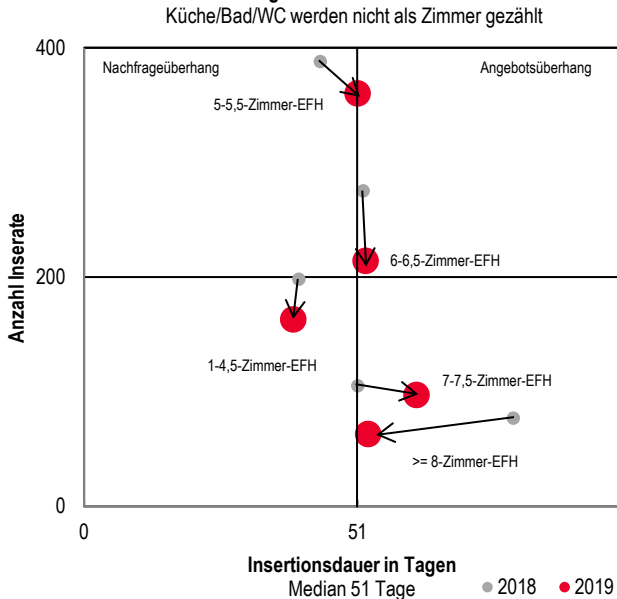


## Angebot nach Preissegment

Die Differenzierung des EFH-Marktes in den suburbanen Gemeinden Zürichs nach dem Preis zeigt mehrheitlich eine Verkürzung der Insertionszeiten mit Ausnahme der beiden Segmente <CHF 0,5 Mio. und CHF 1,0-1,5 Mio. Weiter waren die Insertionsvolumina in allen Preissegmenten rückläufig, wobei die stärkste prozentuale Abnahme bei den EFH mit Preisen >2,5 Mio. stattfand, wodurch das Überangebot im Luxussegment fast vollständig abgebaut wurde.

Im Segment der EFH mit Preisen <0,5 Mio. versechsfachte sich die mittlere Insertionsdauer nahezu von 8 auf 47,5 Tage bei einem gleichzeitigen Rückgang der Zahl der Inserate um eines auf 8 Inserate (-11%), wobei das geringe Insertionsvolumen die Ausschreibungszeit relativiert. Das zweitgünstigste Preissegment zeigte eine 16-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens. Diese Abnahme ging einher mit einer Verkürzung der mittleren Ausschreibungszeit um 0,5 auf 29,5 Tage (-1,7%), was ebenfalls eine sinkende Nachfrage impliziert. Im mittleren Preissegment (CHF 1,0-1,5 Mio.) sank das Insertionsvolumen um 80 auf 353 Objekte (-18%), was sogar mit einer 23-prozentigen Verlängerung der Insertionszeit einherging (+10 auf 54 Tage). Dies lässt ebenfalls eine Nachfragereduktion vermuten. In den beiden hochpreisigen Segmenten mit Preisen von mehr als CHF 1,5 Mio. gingen die Insertionsvolumina um 3% bzw. 26% zurück. Diese Angebotsverknappungen bewirkten 3,3- bzw. 33-prozentige Verkürzungen der Insertionszeiten. Die proportionale bzw. leicht überproportionale Abnahme der Ausschreibungszeit lassen auf eine konstante bzw. leicht zunehmende Nachfrage in den beiden Segmenten schliessen.

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



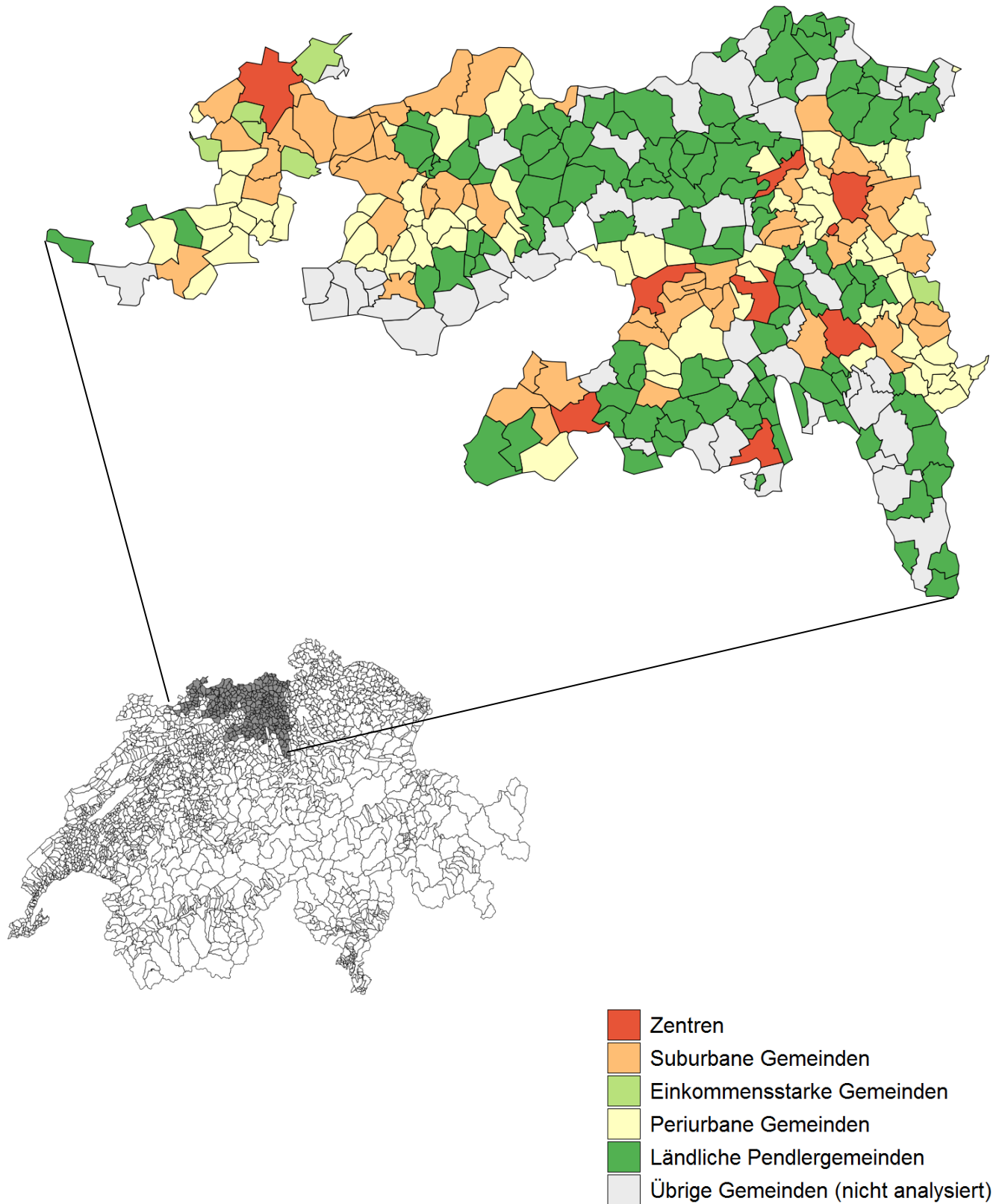
Im Schnitt wurden EFH in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich für rund CHF 8'500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche inseriert, was in etwa dem Niveau der Innerschweiz entspricht. Damit war das Preisniveau das zweithöchste der untersuchten acht Regionen nach Genf (CHF 10'300). Im Vergleich kostet 1 m<sup>2</sup> in der günstigsten Region Bern mit CHF 5'700 nur zwei Drittel des Preises eines m<sup>2</sup> eines EFH in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich.

## Angebot nach Zimmerzahl

Die Segmentierung des EFH-Marktes der suburbanen Gemeinden Zürich nach Zimmerzahl zeigte wie bei der Segmentierung nach Preisen in allen Grössenkategorien eine Abnahme des Insertionsvolumens bei einer mehrheitlichen Verlängerung der Insertionszeiten. In der kleinsten Zimmerkategorie (1-4,5-Zimmer) ging ein Rückgang der Zahl inserierter EFH um 35 auf 163 Objekte (-18%) einher mit einer nur minimalen Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 39 Tage (-2,5%), was für eine eher steigende Nachfrage spricht. Bei EFH mit 5-5,5 Zimmern bzw. mit 6-6,5 Zimmern sorgte eine um 8% bzw. 22% abnehmende Anzahl Inserate sogar für eine Verlängerung der Insertionszeit um 16% bzw. 1%, was auf eine deutliche Nachfragereduktion hinweist. Bei den beiden Grössenkategorien 7-7,5-Zimmer bzw. >=8-Zimmer führten 8-prozentige bzw. 18-prozentige Abnahmen der Insertionsvolumina dazu, dass die Insertionszeit um 22% stieg bzw. um 34% sank. Dieses deutet auf eine starke Ab- bzw. eine deutliche Zunahme der Nachfrage bei den ganz grossen EFH hin. In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich ist eine klar unterdurchschnittliche Schwankungsbreite der Insertionszeit feststellbar (Interquartilsabstand: 91 Tage). Die am wenigsten marktgängigen Objekte mussten mehr als 296 Tage inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 112 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionszeit nimmt mit zunehmender Zimmerzahl und steigender Preiskategorie zu.

# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

## Region Nordwestschweiz<sup>5</sup>



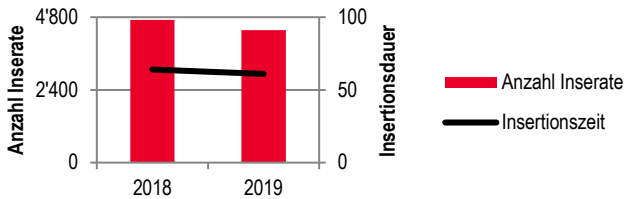
<sup>4</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>5</sup> 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.

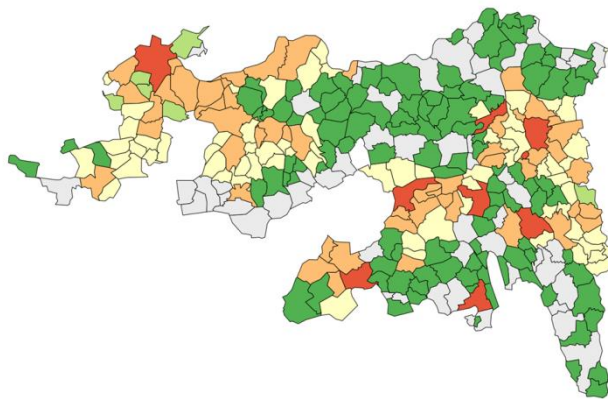
# Region Nordwestschweiz

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 in der Region Tessin (5'614 Inserate). Die Angebotsverknappung führte zu einer Verkürzung der Ausschreibungszeit auf 61 Tage, womit die Region Nordwestschweiz zusammen mit anderen Regionen neu die zweitkürzesten Insertionszeiten für Einfamilienhäuser hinter der Region Zürich (52 Tage) aufwies. Der nur geringe Rückgang der Insertionszeit bei einem schrumpfenden Marktvolumen spricht für eine negative Nachfrageentwicklung.



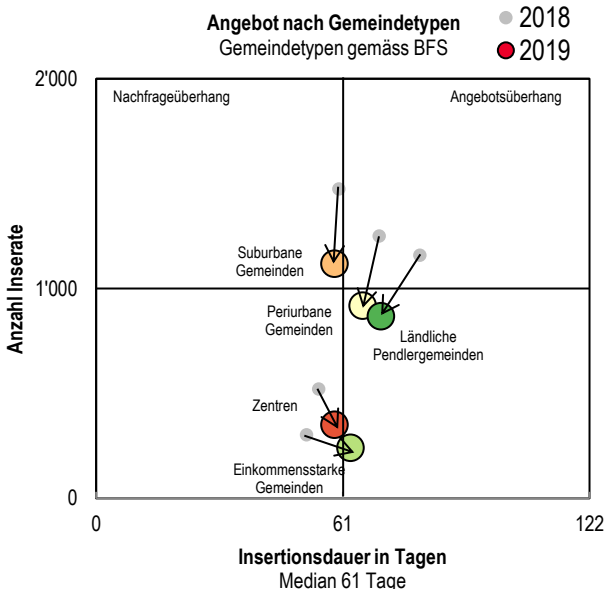
## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>6</sup>

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 ausfiel. 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 bildete sich 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 Insertionszeit um 9.5 auf 70.5 Tage ab (-11.8%), womit sich der Angebotsüberhang deutlich reduzierte. Die Verkürzung der Ausschreibungszeit wurde durch eine Reduktion der Anzahl EFH-Inserate um einen Viertel verursacht. Die unterproportionale Reaktion der Insertionszeit auf die Angebotsverknappung spricht für einen Nachfragerückgang.

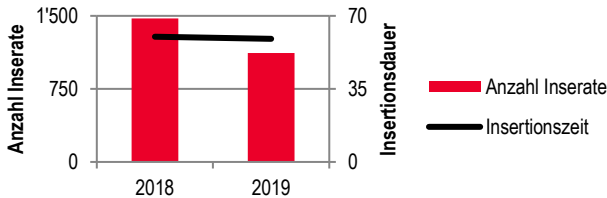
### Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

<sup>6</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von insgesamt 5 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

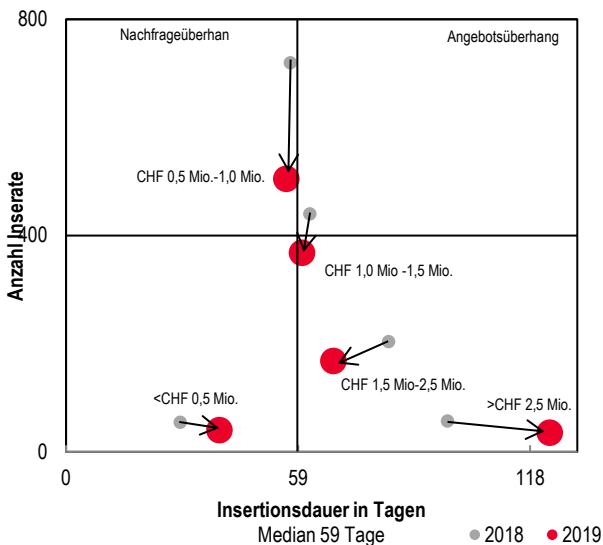
# Suburbane Gemeinden der Region Nordwestschweiz

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

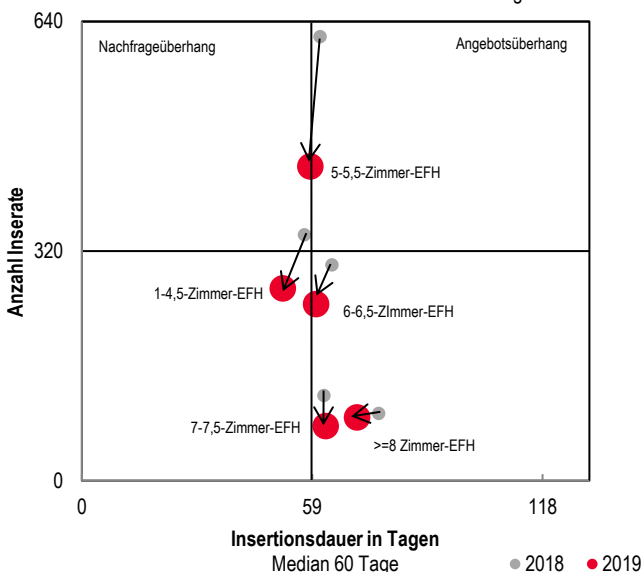
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
suburbane Gemeinden Region Nordwestschweiz



Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



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



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 Insertionszeit 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 Insertionszeiten 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 Mio.-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 Mio.-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 Ausschreibungszeiten 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 Mio.-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 Ausschreibungszeit deutet auf eine fast konstante Nachfrage hin.

In der obersten Preiskategorie verlängerte sich die mittlere Ausschreibungszeit 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche lagen 2019 Einfamilienhäuser in den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz in der unteren Hälfte der acht untersuchten Regionen. Noch günstiger wurde die m<sup>2</sup> Wohnfläche in Bern (CHF 5'700), St. Gallen (CHF 5'800) und Lugano (CHF 6'000) inseriert.

## Angebot nach Zimmerzahl

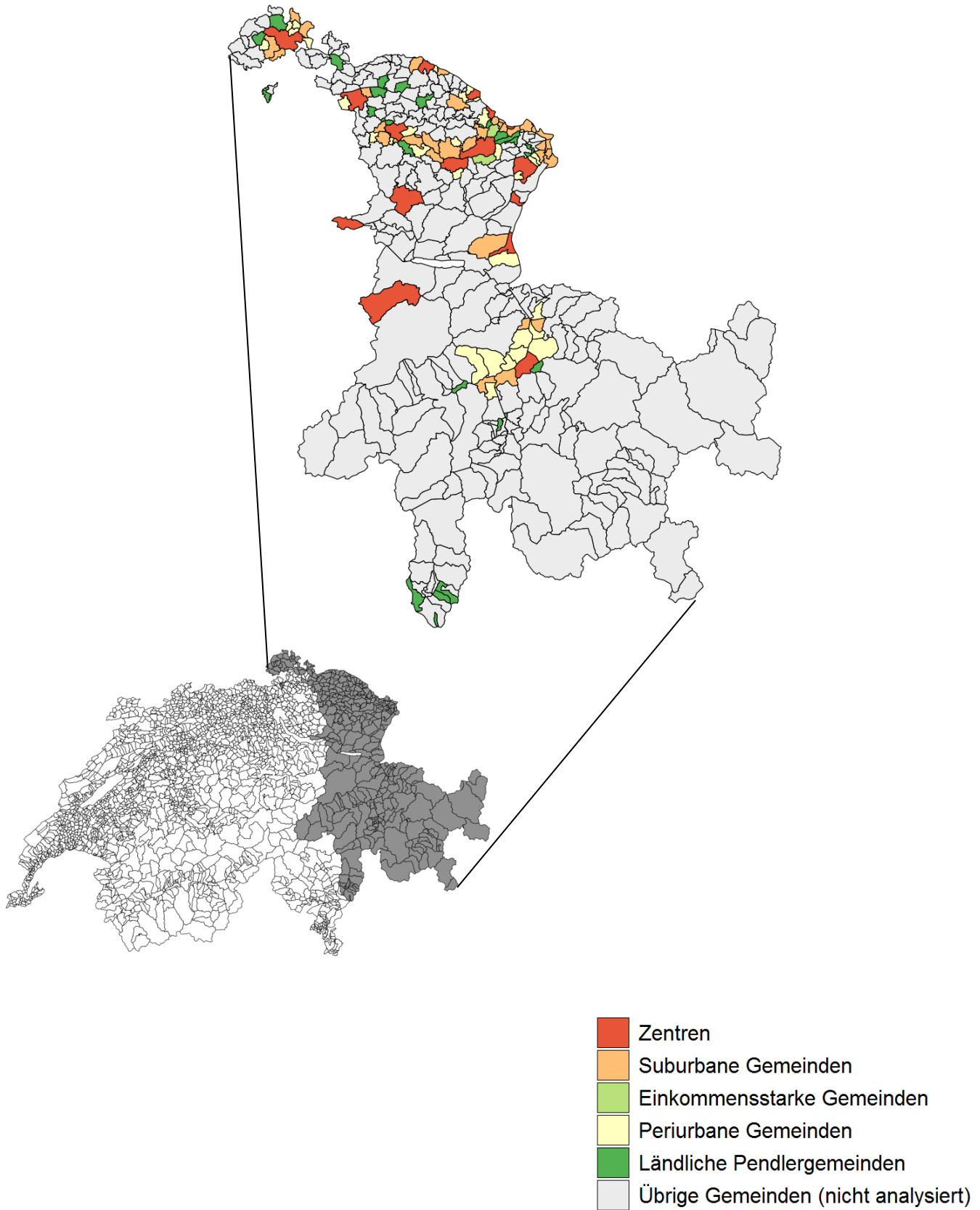
Die nach Grössenklassen differenzierten EFH-Segmente zeigten im Berichtsjahr alle einen Rückgang der Zahl der Inserate, kombiniert mit einer Verkürzung der Insertionsdauer (Ausnahme: 7-7,5-Zimmer-EFH). Am stärksten fiel die Angebotsverknappung bei den 5-5,5-Zimmer-EFH aus, während in der grössten Zimmerkategorie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

Bei den EFH mit acht 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 Grössenklassen (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 Verkürzung der Ausschreibungszeit. Diese unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer signalisiert eine sinkende Nachfrage in den beiden Segmenten. Bei den EFH mit 1-4,5 Zimmer nahm die Zahl der Inserate um 22% ab, was zu einer 10-prozentigen Verkürzung der Ausschreibungszeit 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.

# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

## Region Ostschweiz<sup>8</sup>



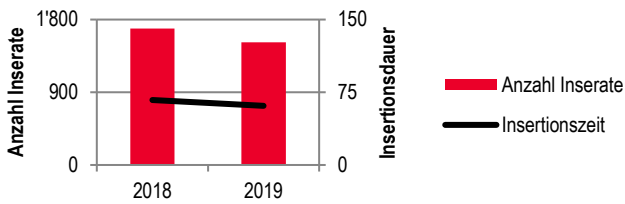
<sup>7</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>8</sup> 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 Ostschweiz

In der Region Ostschweiz nahm das EFH-Insertionsvolumen in der Berichtsperiode um 10% ab. Dies ging einher mit einer 9-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer auf 61 Tage, was gesamtschweizerisch der zweitkürzeste Wert war. Damit war die EFH-Nachfrage in etwa konstant.

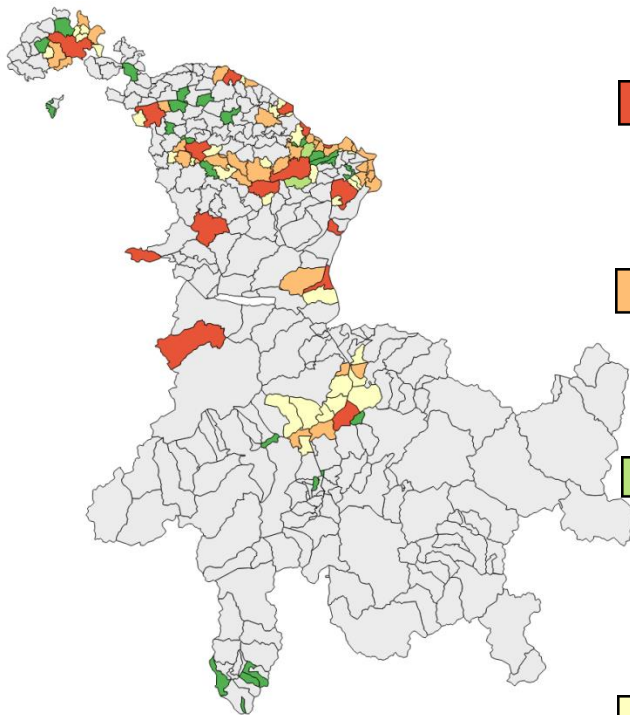
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Ostschweiz



In der Region Ostschweiz ging die Zahl der Inserate in der Berichtsperiode um 168 auf 1'520 Objekte zurück, womit der EFH-Markt in dieser Region volumenmässig der zweitkleinste vor der Innerschweiz (770 EFH) war. Gleichzeitig sank auch die Insertionsdauer um 6 auf 61 Tage (-9%), was gesamtschweizerisch der zweitkürzeste Wert nach der Region Zürich (52 Tage) war. Die zum Angebotsrückgang proportionale Verkürzung der Insertionsdauer lässt eine unveränderte Nachfrage vermuten.

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>9</sup>

Der Anteil der in den Zentren und suburbanen Gemeinden inserierten EFH am Gesamtmarkt aller in den 5 Gemeindetypen ausgeschriebenen Objekte blieb in der Berichtsperiode konstant bei 66%. Der einheitliche Rückgang des Insertionsvolumens in allen Gemeindetypen ging mehrheitlich einher mit verlängerten Insertionszeiten (Ausnahmen: periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden).



### Zentren

26% aller in der Berichtsperiode in der Ostschweiz angebotenen Einfamilienhäuser befanden sich in den Zentrumscommunen dieser Region. Das Insertionsvolumen ging dort um 375 auf 319 Objekte (-35%) zurück, während sich die Ausschreibungszeit um 5 auf 66 Tage verlängerte (+8%). Dies deutet auf einen starken Rückgang der Nachfrage.

### Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz verringerte sich die Zahl der EFH-Inserate um 117 auf 505 Objekte (-19%), was einherging mit einer Erhöhung der Ausschreibungszeit um 5 auf 66 Tage (+8%). Die ausgeprägte gegenläufige Entwicklung von Insertionszeit und -volumen lässt auf eine stark rückläufige Nachfrage schliessen.

### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden, worauf in der Berichtsperiode nur 1.7% der in fünf Gemeindetypen inserierten EFH (d.h. 21 Objekte) entfielen, verringerte sich das Insertionsvolumen um 62%. Trotz dieser starken Angebotsverknappung verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 42% auf 61 Tage. Dies impliziert einen Einbruch der EFH-Nachfrage in diesem Gemeindetyp, wobei der relativ geringe Stichprobenumfang die Schlussfolgerung relativiert.

### Periurbane Gemeinden

In den periurbanen Gemeinden verringerte sich die Zahl der EFH-Inserate um 107 auf 276 Objekte (-32%), was einem Anteil von 22% am Total der fünf analysierten Gemeindetypen entspricht. Als Folge dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer um 6 auf 76 Tage, was einer 7,3-prozentigen Abnahme entspricht. Die stark unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer auf die Angebotsänderung zeigt einen beachtlichen Nachfragerückgang auf.

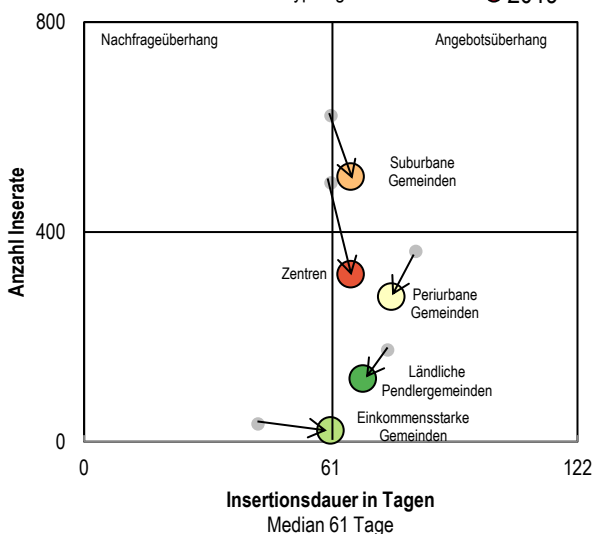
### Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden brach das Insertionsvolumen um 31% auf 120 Objekte ein (knapp 10% der in fünf Gemeindetypen inserierten EFH). Dieser Angebotsrückgang führte nur zu einer 8-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer auf 69 Tage, was eine schwächere Nachfrage impliziert.

### Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

Im Vergleich zu anderen Regionen gibt es in der Ostschweiz sehr viele touristische, semitouristische, industrielle, tertiäre, agrargemischte und agrarische Gemeinden, in denen wenige Eigenheimtransaktionen stattfinden.

Angebot nach Gemeindetypen  
Gemeindetypen gemäss BFS

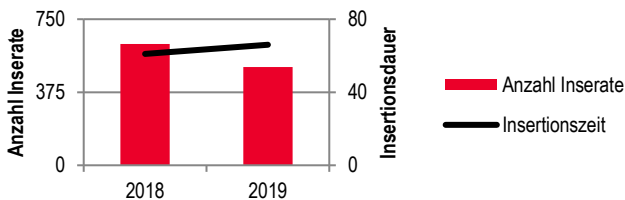


<sup>9</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

# Suburbane Gemeinden der Region Ostschweiz

Die Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz stieg im Berichtsjahr um 5 auf 66 Tage (8,2%) an. Dies Verlängerung ging einher mit einer 19-prozentigen Verringerung des Insertionsvolumens auf 505 Objekte, was einen beachtlichen Nachfragerückgang impliziert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
suburbane Gemeinden Region Ostschweiz



In den suburbanen Gemeinden der Region Ostschweiz verzeichnete der EFH-Markt 2019 eine 19-prozentige Schrumpfung auf 505 Objekte. Damit wies er nach dem EFH-Markt in den suburbanen Gemeinden der Innerschweiz (260 Objekte) das drittkleinste Insertionsvolumen auf. Trotz dieser Angebotsverknappung legte die mittlere Insertionsdauer um 5 auf 66 Tage zu. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und -Volumen lässt auf einen Nachfragerückgang schliessen.

## Angebot nach Preissegment

Nach Preisklassen differenziert zeigt der EFH-Markt der suburbanen Gemeinden der Ostschweiz mit Ausnahme der obersten Preiskategorie einen Rückgang der Zahl der Inserate. Gleichzeitig war mit Ausnahme der Kategorie CHF 0,5 Mio.-1,0 Mio. eine Entwicklung zur Reduktion der Angebots- bzw. Nachfrageüberschüsse feststellbar, d.h. die Insertionszeiten bewegten sich zum Medianwert der Ausschreibungszeiten der fünf analysierten Gemeindetypen.

In der untersten Preiskategorie (<0,5 Mio.) war eine 19-prozentige Abnahme der Zahl ausgeschriebener EFH auf 55 Objekte zu verzeichnen. Trotz der Angebotsverknappung stieg die Insertionszeit um 6 auf 61 Tage an (+11%). Dies weist auf eine schwächere Nachfrage hin. In der zweituntersten Preisklasse (CHF 0,5 Mio.-1,0 Mio.) verzeichnete das Angebotsvolumen eine Abnahme um 23% auf 264 Objekte. Dies ging mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 6,5 auf 53,5 Tage einher (-11%). Die unterproportionale Verkürzung der Ausschreibungszeit lässt auf eine Nachfrageabnahme schliessen. In der mittleren Preiskategorie (CHF 1,0-1,5 Mio.) wurde eine 17-prozentige Schrumpfung des Insertionsvolumens registriert, die zu einer 4-prozentigen Verringerung der Ausschreibungszeit führte. Dies impliziert einen Nachfragerückgang. In den beiden obersten Preisklassen ab CHF 1,5 Mio. trat eine Verkürzung der Insertionsdauer um 25% bzw. 91% ein, die einherging mit einer Ab- bzw. Zunahme der Zahl der Inserate um 14% bzw. 86%. Dies impliziert eine beachtliche bzw. sehr starke Zunahme der Nachfrage.

In den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz wurden 2019 EFH mit CHF 5'800 pro m<sup>2</sup> im schweizweiten Vergleich in etwa gleich teuer wie in den suburbanen Gemeinden Berns inseriert (CHF 5'700). Die höchsten EFH-Preise wurden mit 78% höheren Quadratmeterpreisen in den suburbanen Gemeinden der Region Genf im Internet ausgeschrieben.

## Angebot nach Zimmerzahl

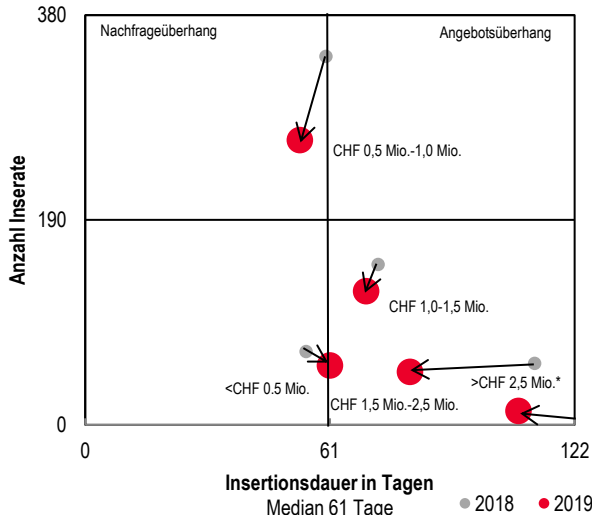
Nach Zimmergrösse differenziert war mit Ausnahme der Kategorie 7-7,5-Zimmer und der kleinsten Zimmerkategorie (1-4,5-Zimmer) ein Abbau der Marktungleichgewichte zu verzeichnen, d.h. die Insertionszeiten bewegten sich in Richtung des Medians der Ausschreibungszeiten der suburbanen Gemeinden der Ostschweiz (61 Tage).

In der kleinsten Zimmerklasse wies die 4-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens, die mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 59 Tage einherging, auf einen geringen Nachfragerückgang hin. In der zweit- bzw. drittkleinsten Zimmerkategorie war eine Abnahme der Zahl der Inserate um 29% bzw. 16% verbunden mit einer Ab- bzw. Zunahme der Ausschreibungszeit um 7% bzw. 10%. Dies weist auf einen Nachfrageeinbruch hin.

In den beiden grössten Zimmerkategorien (7-7,5-Zimmer und >=8-Zimmer) verzeichnete das Insertionsvolumen einen 33-prozentigen Rückgang bzw. eine 11-prozentige Zunahme. Gleichzeitig verlängerte bzw. verkürzte sich die Insertionsdauer um 28% bzw. 36%. Dies impliziert einen Nachfrageeinbruch bzw. einen Nachfrageboom in den beiden Zimmerklassen.

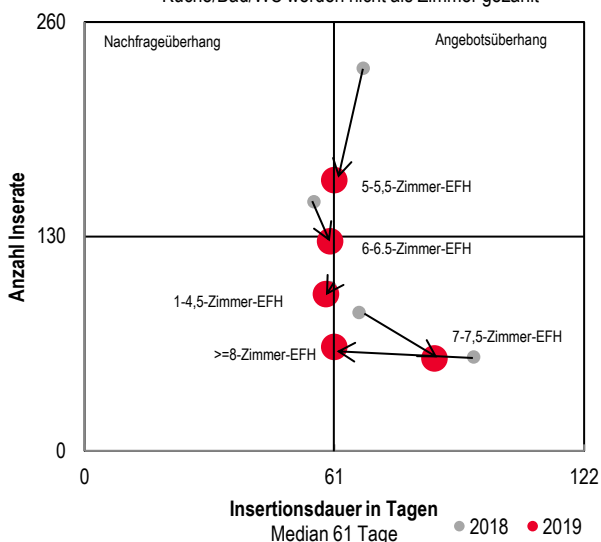
Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz mit einem Interquartilsabstand von 103 Tagen nicht sonderlich gross. Einige Objekte mussten über 367 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 137,5 Tagen verkauft werden. Es scheint kein systematischer Zusammenhang zwischen der Streuung der Insertionszeit und der Preis- bzw. Zimmerklasse zu bestehen.

Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



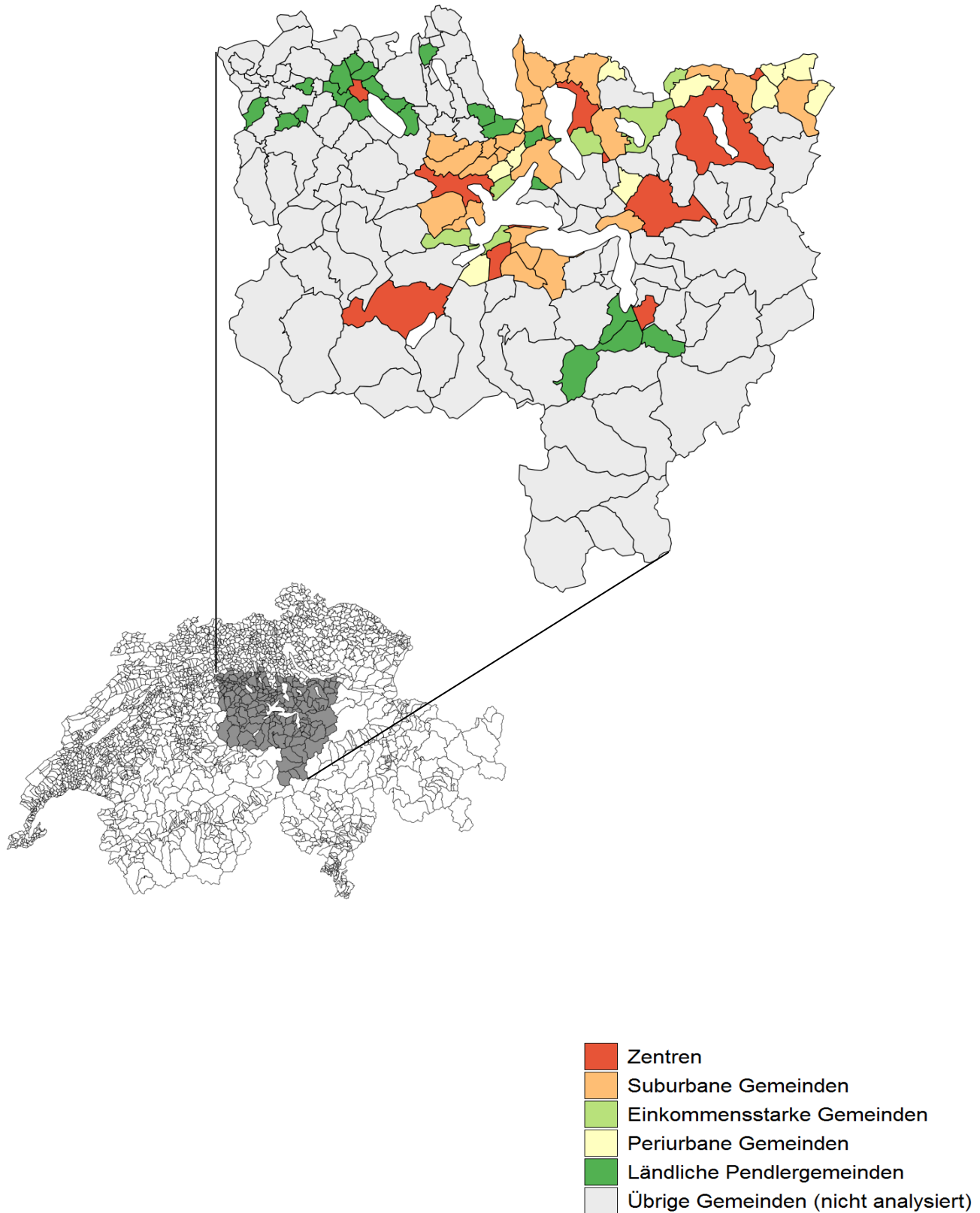
\* Die Insertionszeit war 2018 1'266 Tage

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



# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

## Region Innerschweiz<sup>11</sup>



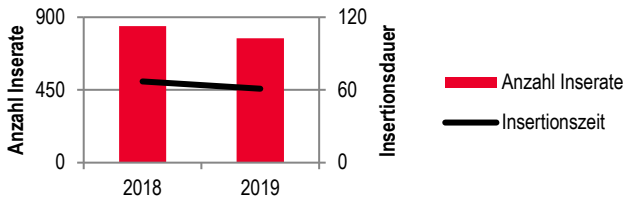
<sup>10</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>11</sup> 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 eine 9-prozentige Verkürzung des Insertionsvolumens auf 770 Objekte zu verzeichnen, dem kleinsten Marktvolumen aller acht Regionen. Die Angebotsverknappung führte auch zu einer 9-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer.

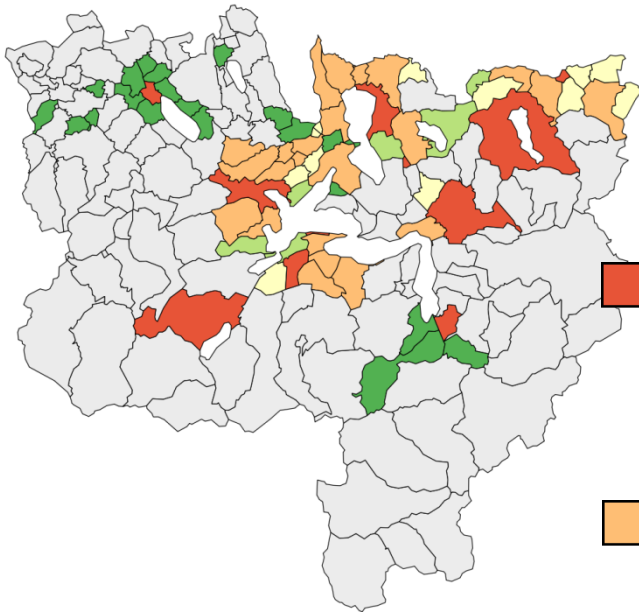
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Innerschweiz



Die Zahl der EFH-Inserate in der Region Innerschweiz verzeichnete im Berichtsjahr einen Rückgang um 74 auf 770 Objekte, dem mit Abstand volumenmässig 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 konstante Nachfrage schliessen.

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>12</sup>

In der Berichtsperiode kam es mit Ausnahme der Zentren und periurbanen Gemeinden zu einer Abnahme der Marktgleichgewichte, d.h. die Angebots- bzw. Nachfrageüberschüsse wurden deutlich reduziert, indem sich die Insertionszeiten der Gemeindetypen dem Median der Ausschreibungszeit der Region Innerschweiz (61 Tage) annäherten. Bei den periurbanen und Zentrumsgemeinden vergrösserte sich hingegen der Nachfrage- bzw. 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 einen 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 der EFH-Inserate 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.

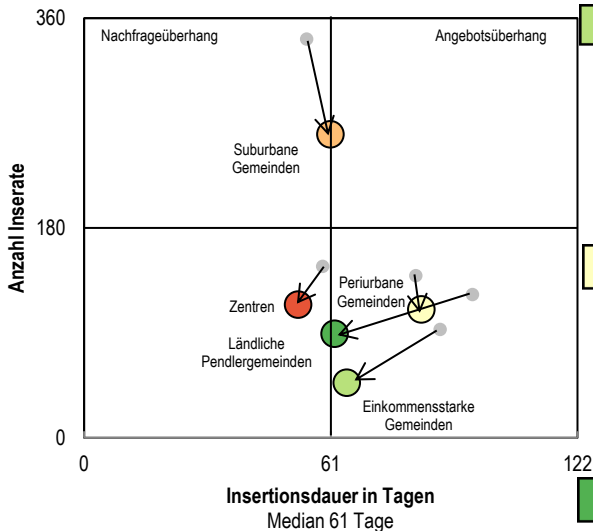
### Ländliche Pendlergemeinden

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

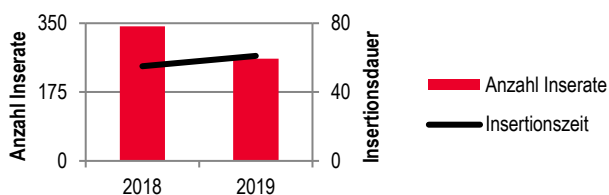


<sup>12</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von insgesamt 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

# 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 Luzern

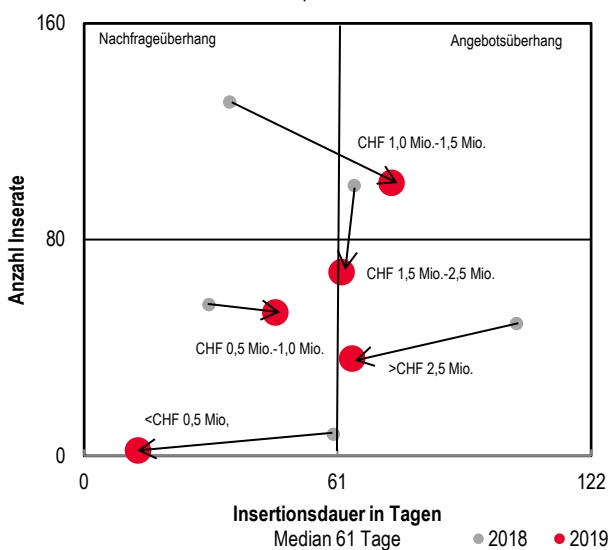


In den suburbanen Gemeinden der Innerschweiz bildete sich in der Berichtsperiode die Zahl der inserierten EFH um 24% zurück, womit dieser Markt mit einem Anteil von 4.1% am Total der suburbanen Gemeinden aller acht Regionen deutlich der kleinste war. Trotz dieses Rückgangs des Angebotes verlängerte sich die Ausschreibungszeit um 11% auf 61 Tage, was die drittlängste Insertionszeit unter den acht analysierten Regionen war.

## 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

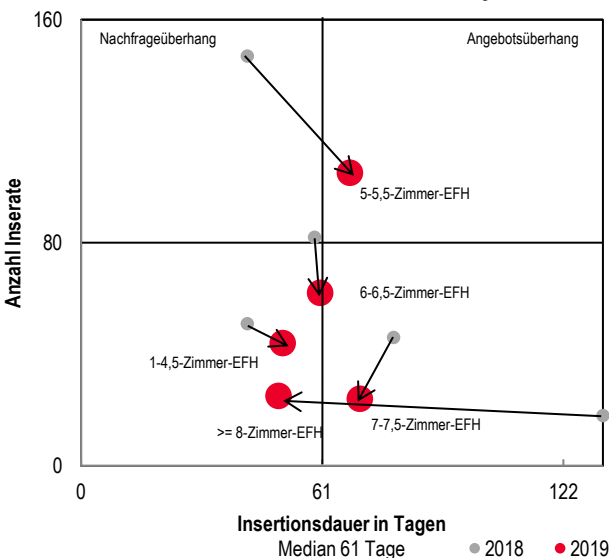


Bei den EFH unter CHF 0,5 Mio. verkürzte sich Insertionsdauer um 47 auf 13 Tage aufgrund einer 75-prozentigen Abnahme des Insertionsvolumens, wobei diese Entwicklung aufgrund der geringen Stichprobengrösse (von 8 auf 2 Objekte) vorsichtig interpretiert werden muss. Bei den EFH zwischen CHF 0,5 Mio. und 1,0 Mio. wurde eine 5-prozentige Abnahme der Zahl 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 Ausschreibungszeit um 39 auf 74 Tage zu (+111%) 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 Ausschreibungszeit um 3 bzw. 39,5 auf 62 bzw. 64,5 Tage (-4.6% bzw. -38%). Diese unter- bzw. überproportionale Reduktion der Insertionszeit weist auf 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

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



## Angebot nach Zimmerzahl

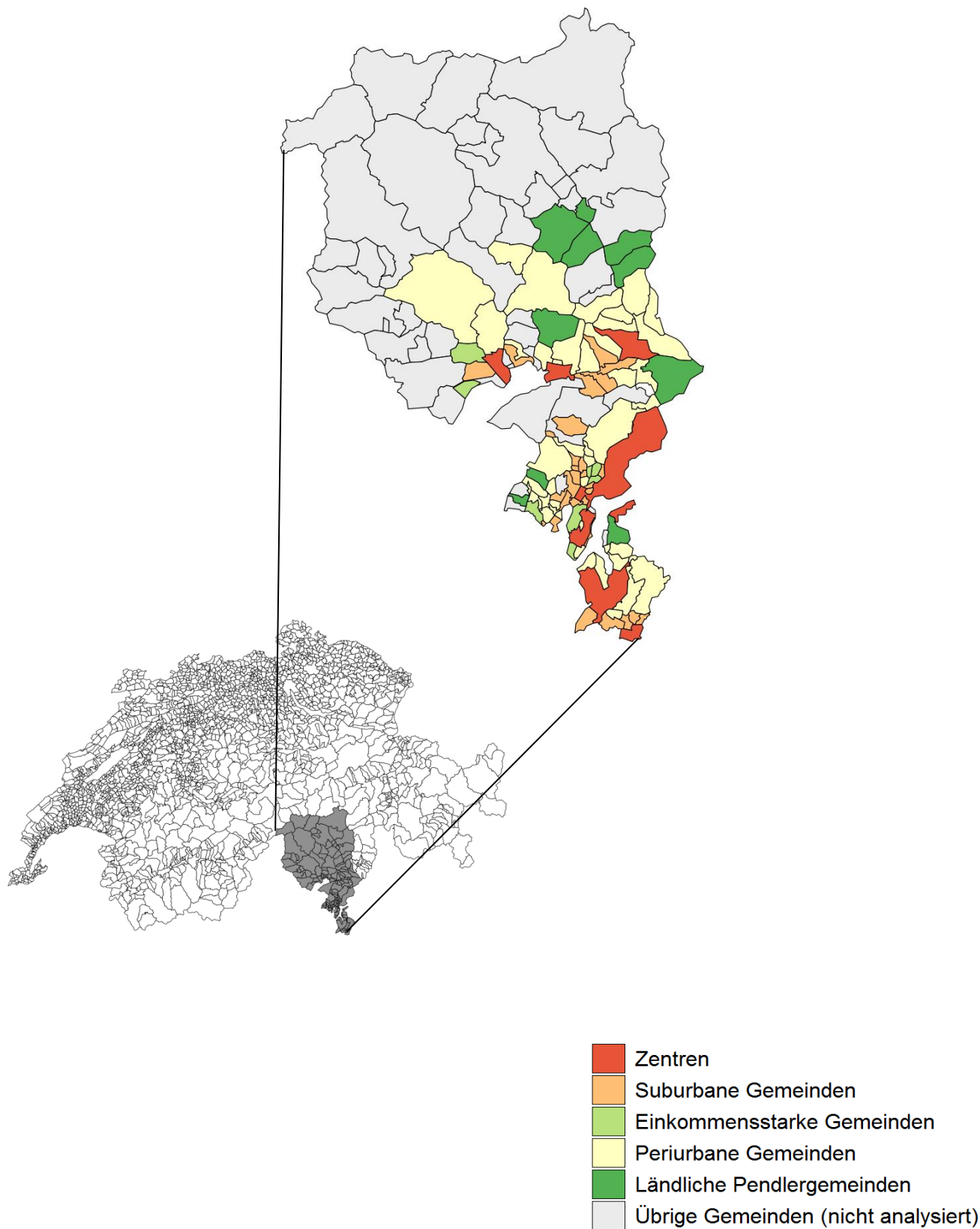
Nach Zimmerzahl differenziert nahm - mit Ausnahme der EFH mit 8 oder mehr Zimmer - die Zahl der Inserate in allen Grössenkategorien ab. Generell wurden die Marktungleichgewichte (Nachfrage- bzw. Angebotsüberschüsse) in allen Zimmerkategorien verringert bzw. ganz eliminiert, d.h. die Ausschreibungszeiten 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 Ausschreibungszeit aus. Diese unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer impliziert einen Nachfragerückgang. Aber auch hier besteht das Problem der kleinen Stichprobe. Im Segment der EFH mit 1-6,5 Zimmern kam es trotz Angebotsverknappungen (-14% bzw. -29% bzw. -24%) zur Verlängerung der Insertionszeiten (+21% bzw. +62% bzw. +4,3%). Die gegenläufige Dynamik von Insertionszeiten 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.

# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

## Region Tessin<sup>14</sup>



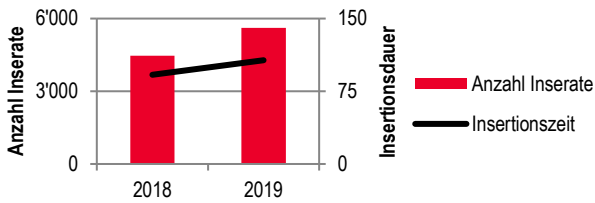
<sup>13</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>14</sup> 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 Tessin

In der Region Tessin wurde in der Berichtsperiode eine 26-prozentige Zunahme der Zahl inserierter EFH auf 5'614 Objekte registriert, dem höchsten Wert aller acht analysierten Regionen. Diese Angebotszunahme führte zu einer 16-prozentigen Verlängerung der Ausschreibungszeit.

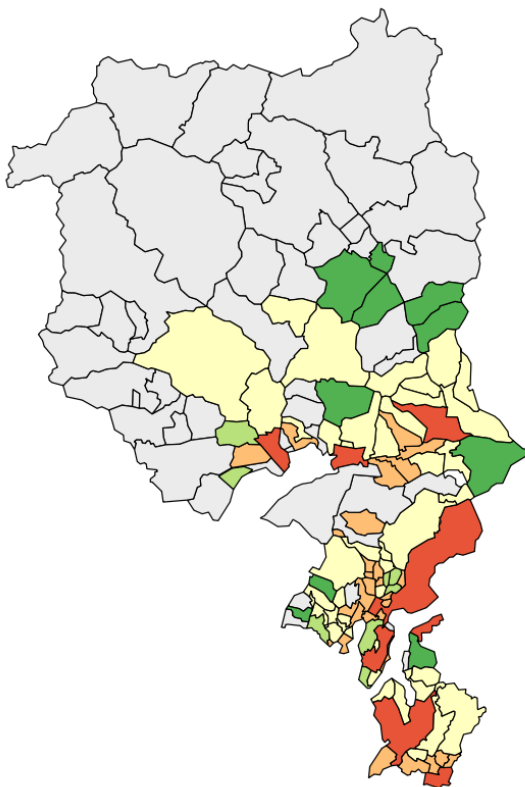
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Tessin



Der EFH-Markt der Region Tessin registrierte im Berichtsjahr eine kräftige Zunahme des Insertionsvolumens um 1'152 auf 5'614 Objekte (+26%). Als Folge dieser Angebotsausdehnung verlängerte sich die mittlere Ausschreibungszeit um 15 auf 107 Tage. Damit mussten die EFH in dieser Region volle 31 Tage (+41%) länger inseriert werden als in der Region Genf mit den zweitlängsten Ausschreibungszeiten (76 Tage) der acht untersuchten Regionen. Die nur unterproportionale Zunahme der Insertionszeit in der Region Tessin lässt auf eine wachsende Nachfrage schliessen.

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>15</sup>

In allen Gemeindetypen bis auf die ländlichen Pendlergemeinden verlängerten sich in der Berichtsperiode die mittleren Insertionszeiten, während in den ländlichen Pendlergemeinden die Ausschreibungszeit unverändert blieb. In den Zentrums- und suburbanen Gemeinden kam es zu einer Reduktion der Überschussnachfrage, indem sich die Insertionszeiten der mittleren Ausschreibungszeit der Region Tessin annäherten (107 Tage). In den periurbanen und einkommensstarken Gemeinden hingegen vergrösserten sich die Marktungleichgewichte etwas, mussten doch dort die EFH im Vergleich zur mittleren Insertionszeit der Region Tessin länger ausgeschrieben werden. Dies führte zu einer Akzentuierung der Angebotsüberschüsse.



### Zentren

In den Zentrumsgemeinden, die im Berichtsjahr mit 35% den grössten Anteil am Total der Inserate aller fünf analysierten Gemeindetypen aufwiesen, legte das Insertionsvolumen um 476 bzw. 23% auf 1'962 Objekte zu. Als Folge dieser Angebotsausweitung verlängerte sich die Ausschreibungszeit um 18 auf 98 Tage (+23%). Diese unterproportionale Zunahme der Insertionsdauer lässt eine Nachfragebelebung vermuten. In keiner anderen analysierten Region wurden so viele EFH in den Zentren ausgeschrieben.

### Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden kam es in der Berichtsperiode zu einem fast vollständigen Abbau des Nachfrageüberhanges, verlängerte sich doch die Ausschreibungszeit um 18 auf 106 Tage (+20%), einen Tag unter der mittleren Ausschreibungszeit der Region Tessin. Die überproportionale Angebotsausweitung in Form einer 27-prozentigen Zunahme der Zahl der Inserate auf 1'520 Objekte deutet auf eine Nachfragezunahme hin.

### Einkommensstarke Gemeinden

Die mittlere Insertionszeit in den einkommensstarken Gemeinden legte in der Berichtsperiode um 11,5 auf 134,5 Tage (+9,4%) zu. Diese Steigerung des Angebotsüberhanges ging mit einer 23-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens einher, was ebenfalls eine stärkere Nachfrage impliziert.

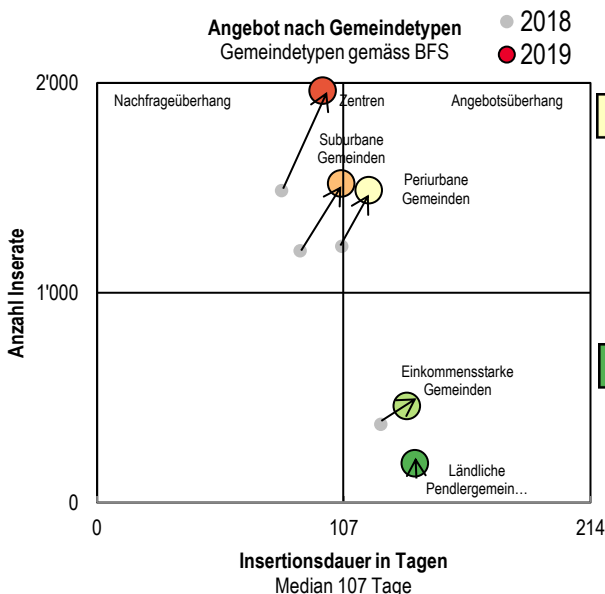
### Periurbane Gemeinden

Die periurbanen Gemeinden verzeichneten in der Berichtsperiode einen 22-prozentigen Anstieg der Zahl der Inserate auf 1'487 Objekte, womit dieser Gemeindetyp volumenmässig mit 26% Marktanteil der drittgrösste des EFH-Marktes der Region Tessin war. Die Angebotszunahme war verantwortlich für eine unterproportionale Verlängerung der Insertionsdauer um 12 auf 118 Tage (+11%), was auf eine gewisse Nachfragebelebung hinweist.

### Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden wurden im Berichtsjahr deutlich am wenigsten EFH ausgeschrieben. Das Insertionsvolumen nahm um nur 2% auf 186 Objekte zu. Die ländlichen Gemeinden waren mit nur 3% Anteil am Total aller EFH-Inserate der Region Tessin klar der kleinste Markt. Die im Vergleich zum Vorjahr unveränderte Insertionsdauer lässt damit auf eine leicht zunehmende Nachfrage schliessen.

Angebot nach Gemeindetypen  
Gemeindetypen gemäss BFS



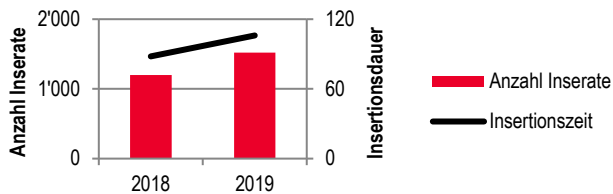
### Übrige Gemeinde (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

<sup>15</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

# Suburbane Gemeinden in der Region Tessin

In den suburbanen Gemeinden des Tessins setzte sich die Angebotsausweitung mit einer 27-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens auf 1'520 Objekte fort. Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionszeit um 20%, was nur auf eine leichte Nachfragebelebung hindeutet.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
suburbane Gemeinden des Tessins

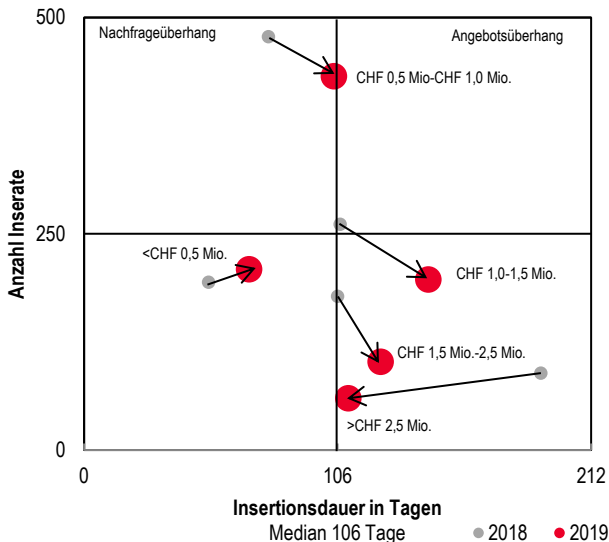


Mit einer erneuten Zunahme des Inseratevolumens um 320 auf 1'520 Objekte (+27%) setzte sich die Angebotsausweitung in den suburbanen Gemeinden auch 2019 fort, wobei in diesem Gemeindetyp die zweithöchste Anzahl EFH nach den Zentrumsgemeinden ausgeschrieben wurden. Als Folge der Zunahme der inserierten EFH legte auch die mittlere Ausschreibungsdauer um 18 auf 106 Tage zu, der zweitkürzesten Insertionszeit der untersuchten fünf Gemeindetypen. Die nur unterproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit deutet auf eine gewisse Nachfragezunahme hin.

## Angebot nach Preissegment

Nach Preiskategorien differenziert war 2019 mit Ausnahme des Segmentes CHF 1,0-2,5 Mio. eine teilweise beachtliche Ausbalancierung des EFH-Marktes zu verzeichnen, d.h. es kam zu einer Reduktion der Nachfrage- bzw. Angebotsüberschüsse in drei von fünf Preissegmenten. In den beiden Segmenten CHF 1,0-1,5 Mio. bzw. CHF 1,5-2,5 Mio. hingegen, die 2018 leicht über bzw. auf dem Medianwert der Insertionszeiten der suburbanen Gemeinden im vergangenen Jahr lagen, verlängerten sich die Ausschreibungszeiten, d.h. es kam zu Angebotsüberschüssen.

Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



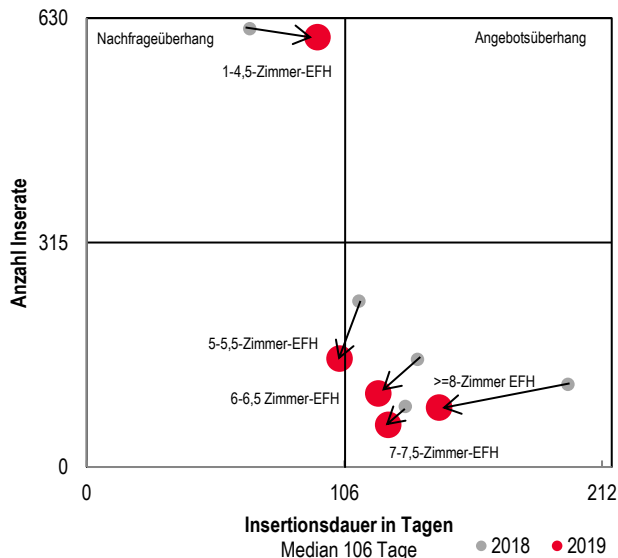
Das Segment der preiswertesten Objekte (<CHF 0,5 Mio.) zeigte die geringste Dynamik der fünf Preissegmente, d.h. ein 8-prozentiger Anstieg des Insertionsvolumens bewirkte eine Verlängerung der Ausschreibungszeit um 17 auf 69 Tage (+33%). Dies lässt eine rückläufige Nachfrage vermuten.

Bei EFH mit einem Angebotspreis von CHF 0,5-1,0 Mio. führte eine 10-prozentige Angebotsverknappung (-46 auf 432 Objekte) zu einer 36-prozentigen Erhöhung der Insertionszeit. Diese gegenläufige Entwicklung von Insertionszeit und -Volumen deutet auf eine beachtliche Nachfragereduktion hin. In der mittleren Preiskategorie (CHF 1,0-1,5 Mio.) liess eine 25-prozentige Abnahme der Zahl inserierter EFH ihre Insertionszeit sogar um 90 auf 197 Tage ansteigen (+84%). Diese lässt einen Nachfrageeinbruch in diesem Segment vermuten. Bei Einfamilienhäusern der zweitobersten Preisklasse (CHF 1,5-2,0 Mio.) zeigte sich mit einem 43-prozentigen Rückgang des Insertionsvolumens die grösste Angebotsverknappung der fünf untersuchten Preissegmente. Trotzdem verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 17% auf 124 Tage, was ebenfalls eine schwächere Nachfrage impliziert. In der teuersten Preiskategorie hingegen verkürzte sich die Insertionsdauer um 80,5 auf 110,5 Tage (-42%), was mit einer Abnahme des Insertionsvolumens um 43% einherging. Dies bedeutet eine in etwa konstante Nachfrage und eine fast vollständige Reduktion des Überangebotes.

Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis der EFH-Wohnfläche von gut CHF 6'000 wurden im vergangenen Jahr in den suburbanen Gemeinden des Tessins EFH verhältnismässig günstig inseriert. Noch günstigere Quadratmeterpreise wurden 2019 nur in den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz (CHF 5'800) und im Espace Mittelland (CHF 5'600) verzeichnet.

## Angebot nach Zimmerzahl

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

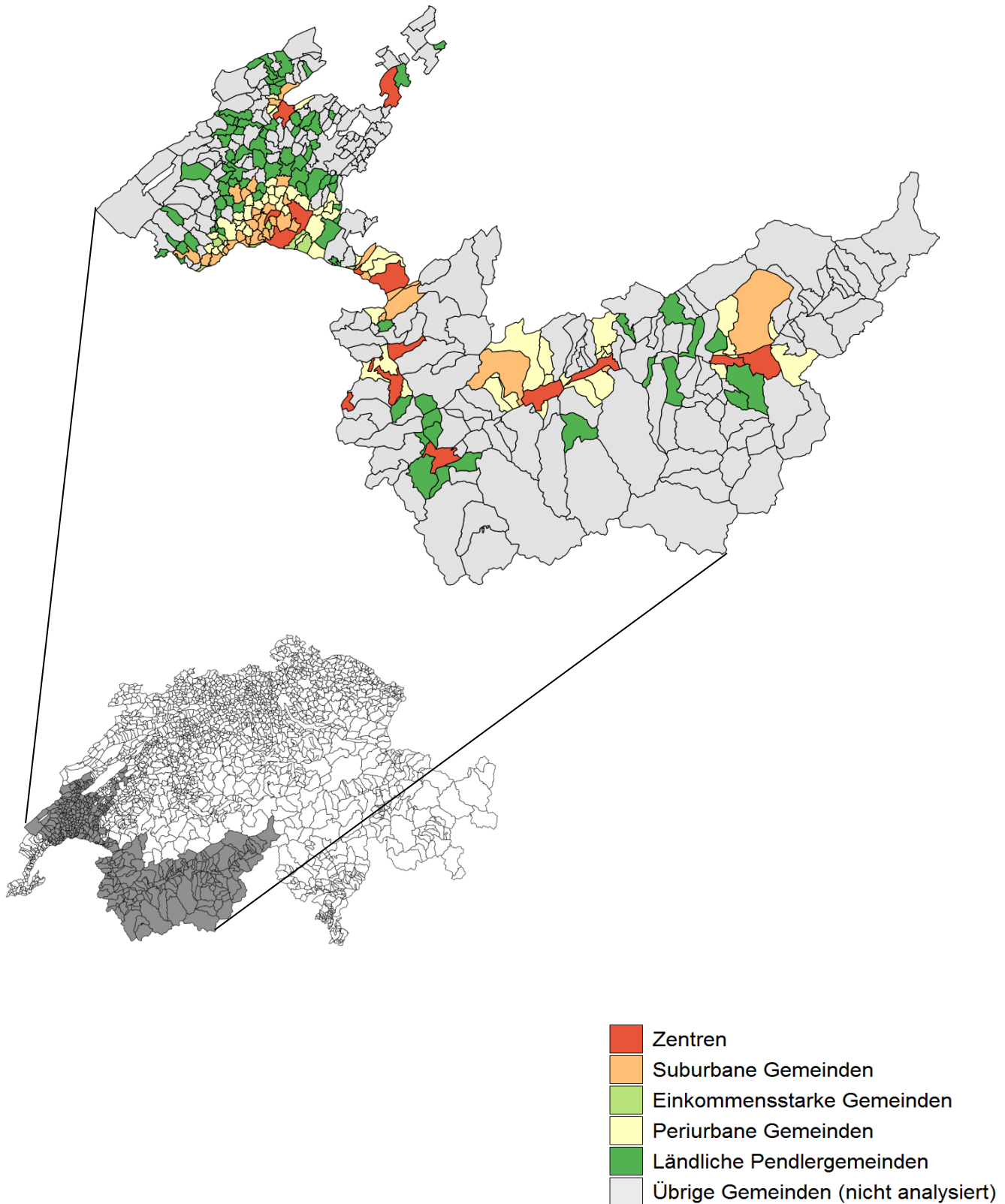


Bei der Differenzierung nach Zimmerzahl bleibt die kleinste Grössenklasse (1-4,5 Zimmer) die bedeutendste Zimmerkategorie mit einem Anteil von 60,3% aller inserierten EFH in den suburbanen Gemeinden. Trotz einer minimalen Zunahme der Zahl der Inserate (+2%) verlängerte sich die Insertionsdauer um 42%, was eine rückläufige Nachfrage impliziert. Gemessen am Anteil des gesamten EFH-Marktes der suburbanen Gemeinden waren EFH mit 7-7,5-Zimmer die kleinste Grössenklasse (5,9% Marktanteil). Eine 31-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens führte zu einer 10-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer, was auf eine zunehmende Nachfrage schliessen lässt. In den beiden Grössensegmenten 5-5,5-Zimmer bzw. 6-6,5-Zimmer schrumpfte das Insertionsvolumen um 35% bzw. 32%. Dies führte zu einer 7- bzw. 12-prozentigen Verkürzung der Ausschreibungszeit, was auf eine rückläufige Nachfrage hinweist. Im Segment der EFH mit 8 und mehr Zimmer war die Zahl der Inserate mit 28% ebenfalls deutlich rückläufig. Die Insertionsdauer verkürzte sich mit 27% auf 145 Tage prozentual in etwa in demselben Masse, was eine konstante Nachfrage impliziert. Insgesamt bewegten sich alle Segmente zum Mittelwert, d.h. in Richtung eines besser ausbalancierten Marktes.

Die suburbanen Gemeinden des Tessins zeichnen sich durch eine sehr grosse Schwankungsbreite der Insertionsdauer aus (Interquartilsabstand: 149 Tage). Einige Objekte mussten mehr als 522 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil).

# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

## Region Waadt/Wallis<sup>17</sup>



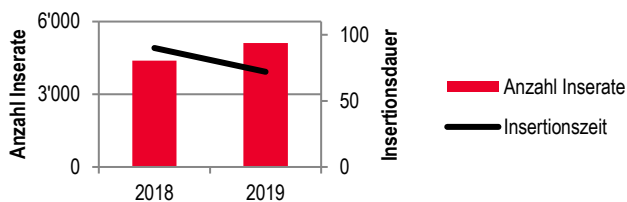
<sup>16</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>17</sup> 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 Waadt/Wallis

Die Insertionszeit von Einfamilienhäusern in der Region Waadt/Wallis verkürzte sich auch 2019. Sie sank um 18 auf 72 Tage. Gleichzeitig verzeichnete das Angebot eine Erhöhung um 736 auf 5'117 Inserate, was auf eine Zunahme der Nachfrage hinweist.

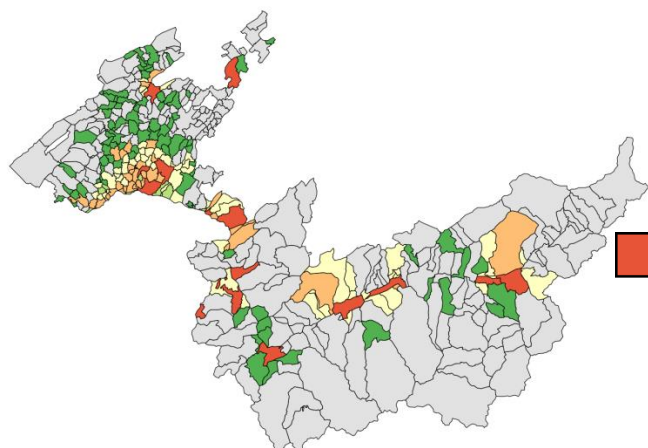
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Waadt/Wallis



Die Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern setzte sich im Berichtsjahr fort. Trotz einem knapp 17-prozentigen Anstieg der Zahl inserierter Objekte sank ihre durchschnittliche Ausschreibungszeit um 20% auf 72 Tage, was eine kräftige Nachfrageausweitung impliziert. Mit 5'117 ausgeschriebenen Objekten wies der Einfamilienhausmarkt der Region Waadt/Wallis einen stabilen Marktanteil von 19% am gesamten Marktvolumen aller untersuchten Regionen auf. Damit lag der Markt der Region Waadt/Wallis 2019 auf dem zweiten Platz hinter der Region Tessin (Marktanteil 21%).

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>18</sup>

Alle fünf untersuchten Gemeindetypen (Anzahl Gemeindetypen insgesamt: 10) wiesen eine Verkürzung der Insertionszeit auf. Den stärksten Rückgang der Ausschreibungsdauer war mit 26 Tagen (-29%) auf 65 Tage in den ländlichen Pendlergemeinden feststellbar. Die geringste (absolute und relative) Verkürzung der Insertionszeit wurde mit 11 Tagen bzw. 11% auf 87 Tage in den periurbanen Gemeinden registriert.



### Zentren

In den Zentrumscommunities sank die Zahl der Inserate 2019 um 206 Objekte auf 825 Inserate (-20%). Diese Angebotsverknappung führte zu einer überproportionalen Verkürzung der Ausschreibungszeit um 20 auf 69 Tage (-22%), was auf eine konstante Nachfrage schliessen lässt. Damit war der Angebotsüberhang an Einfamilienhäusern eliminiert, d.h. die mittlere Insertionszeit in den Zentrumscommunities lag in der Berichtsperiode relativ nahe unter dem Durchschnitt aller analysierten Gemeindetypen (72 Tage).

### Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden schrumpfte das Insertionsvolumen um 110 auf 701 Inserate, was einem prozentualen Rückgang von 13,5% entspricht. Diese Angebotsabnahme bewirkte eine überproportionale Verkürzung der Insertionsdauer um 15 auf 60 Tage (-20%), womit die Ausschreibungszeit in den suburbanen Gemeinden neu zur kürzesten aller fünf untersuchten Gemeindetypen wurde. Dies lässt auf einen Anstieg der Nachfrage nach Einfamilienhäusern schliessen.

### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden zeigten sich die mit Abstand geringsten Veränderungen in allen fünf analysierten Gemeindetypen. Die Abnahme der Zahl der Inserate um 16 auf 221 Inserate (-6,8%) löste mit einem 12-prozentigen Rückgang der Ausschreibungszeit auf 79 Tage eine überproportionale Verkürzung der Insertionszeit aus. Dies weist auf eine eher steigende Nachfrage hin.

### Periurbane Gemeinden

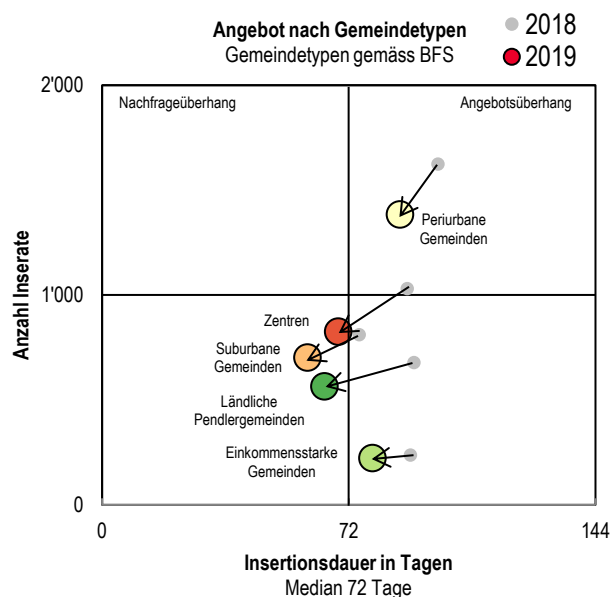
Die periurbanen Gemeinden zeichneten sich trotz einer Verkürzung der Insertionsdauer um 11 auf 87 Tage (-11%) auch 2019 durch die längste Ausschreibungszeit aus. Die Zahl der Inserate verringerte sich gleichzeitig um 14,8% (-241 Objekte) auf 1'383 Inserate, was eine leichte Nachfragebelebung vermuten lässt.

### Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden legte 2019 die Nachfrage im Vergleich zu 2018 zu. Die mittlere Insertionsdauer sank um beachtliche 26 Tage (-29%) auf 65 Tage. Die Zahl der inserierten Objekte reduzierte sich hingegen nur um 17% auf 563 Objekte.

### Übrige Gemeinden

(Aus methodischen Gründen nicht analysiert)



<sup>18</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von insgesamt 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

# Suburbane Gemeinden der Region Waadt/Wallis

In den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis sank 2019 die Insertionsdauer beschleunigt um 15 auf 75 Tage. Die Abnahme ging einher mit einem unterproportionalen Rückgang der Inserate um 110 auf 701 Objekte, was eine stärkere Nachfrage impliziert.

**Die Zahl der in den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis inserierten Einfamilienhäuser sank um 13.5% auf 701 Objekte. Dank dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die mittlere Insertionszeit überproportional um 20% auf 60 Tage. Nach den suburbanen Gemeinden der Region Zürich (51 Tage) weisen diejenigen der Region Waadt/Wallis zusammen mit denjenigen von Bern mit 60 Tagen die zweitkürzesten Insertionszeiten aller acht analysierten Regionen auf.**

## Angebot nach Preissegment

Nach einzelnen Preissegmenten differenziert, zeigten sich im vergangenen Jahr zwei Entwicklungen in den suburbanen Gemeinden des EFH-Marktes der Region Waadt/Wallis. Einerseits wurde in den drei Preissegmenten, die 2018 von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet waren, im vergangenen Jahr ein substantieller Abbau des Überangebots registriert. Andererseits wurde in den beiden Preissegmenten, die 2018 nahezu ausbalanciert waren, eine Verkürzung der Insertionsdauer verzeichnet, d.h. es kam dort zu einem leichten Nachfrageüberhang.

Im Segment der sehr günstigen EFH (<CHF 0,5 Mio.) veränderte sich der Markt im Berichtsjahr nur minim. Eine Abnahme der Zahl ausgeschriebener EFH um 9 auf 56 Tage (-14%) bewirkte eine unterproportionale Verkürzung der Insertionsdauer um 2.5 auf 58.5 Tage (-4%), was auf eine leichte Nachfrageabnahme schliessen lässt. Im zweituntersten EFH-Segment (CHF 0,5 Mio.-1,0 Mio.) führte im Berichtsjahr eine um 24 Objekte abnehmende Zahl zum Verkauf ausgeschriebener Einfamilienhäuser (-12%) auf 171 Objekte zu einer überproportionalen Verkürzung der Insertionszeit um 22 auf 60 Tage (-27%). Dies lässt eine Nachfragezunahme vermuten.

Im mittleren Preissegment (CHF 1,0 Mio.-1,5 Mio.) kam es trotz einer knapp 10-prozentigen Zunahme der Zahl der EFH-Inserate auf 249 Objekte zu einer Abnahme der Insertionsdauer um 5 auf 54 Tage (-8.5%). Dies weist auf einen beachtlichen Nachfragezuwachs in diesem Segment hin.

Fast eliminiert wurde 2019 der Angebotsüberhang in den beiden Preissegmenten ab CHF 1,5 Mio. Im zweitobersten Preissegment (CHF 1,5 Mio.-2,5 Mio.) ging eine Reduktion der Zahl inserierter EFH um 57 auf 158 Objekte (-27%) einher mit einer proportionalen relativen Verkürzung der Insertionsdauer (-21 auf 58 Tage), was für eine konstante Nachfrage spricht. Im teuersten Segment hingegen führte eine 39-prozentige Angebotsverknappung (d.h. Abnahme der Zahl der Inserate um 42 auf 67 Objekte) zu einer überproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer (-45%) um 60 auf 74 Tage, was eine Nachfragezunahme belegt.

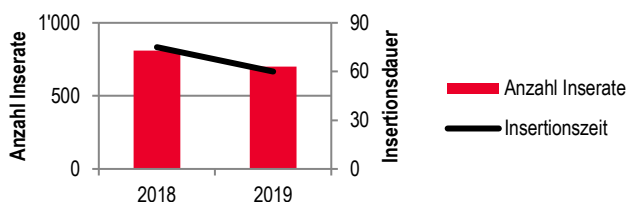
Mit EFH-Angebotspreisen von CHF 7'560 pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Objekte in den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis im Vergleich zu den anderen Regionen im vorderen Mittelfeld. Teurer ist der inserierte EFH-Wohnraum in den suburbanen Regionen von Genf, der Innerschweiz und von Zürich.

## Angebot nach Zimmerzahl

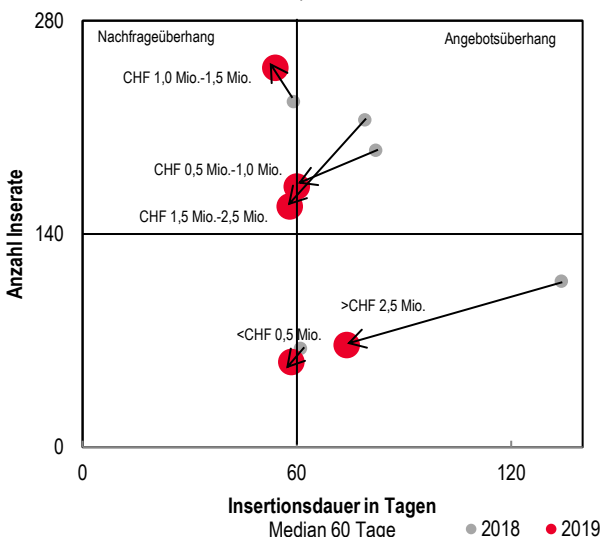
Nach Zimmergrössen segmentiert, zeigte sich 2019 in allen Grössenkategorien eine Verkürzung der Insertionszeiten bei einem Rückgang der Insertionsvolumina.

Am stärksten rückläufig war die Insertionszeit in der Kategorie der EFH mit 8 und mehr Zimmern (-47% bzw. -53 auf 60 Tage), die einherging mit einer 36-prozentigen Abnahme der Zahl der EFH-Inserate. Die überproportionale Verkürzung der Insertionsdauer weist auf eine Nachfragebelebung hin. Bei den 7-7,5-Zimmer-EFH sank die Insertionsdauer mit 39% (-44.5 Tage auf 70,5 Tage) ebenfalls beachtlich. Die unterproportionale Abnahme der Zahl der Inserate (-18% bzw. -17 Tage auf 76 Tage) deutet auch hier auf eine vermehrte EFH-Nachfrage hin. Bei den drei Grössenkategorien bis 6,5-Zimmer fielen die Verkürzungen der Insertionszeiten kürzer auf (6-6,5-Zimmer: -11 bzw. -15% auf 60 Tage, 5-5,5-Zimmer: -1 bzw. -1,7% auf 58 Tage, 1-4,5-Zimmer: -20 bzw. -26% auf 56 Tage). Die Insertionsvolumina verzeichneten folgende Rückgänge (6-6,5-Zimmer: -15%, 5-5,5-Zimmer: -4%, 1-4,5-Zimmer: -4%), was auf eine konstante bzw. abnehmende bzw. zunehmende Nachfrage hinweist. Die Schwankungsbreite (Interquartilsabstand) der EFH-Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis ist mit 105 Tagen relativ gross. 75% der Objekte konnten jedoch in jedem Preissegment in weniger als 190 Tagen verkauft werden.

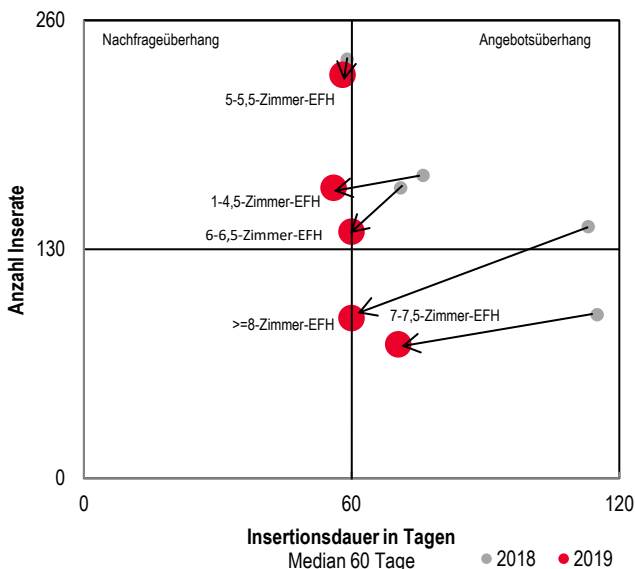
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
suburbane Gemeinden Waadt/Wallis



Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF

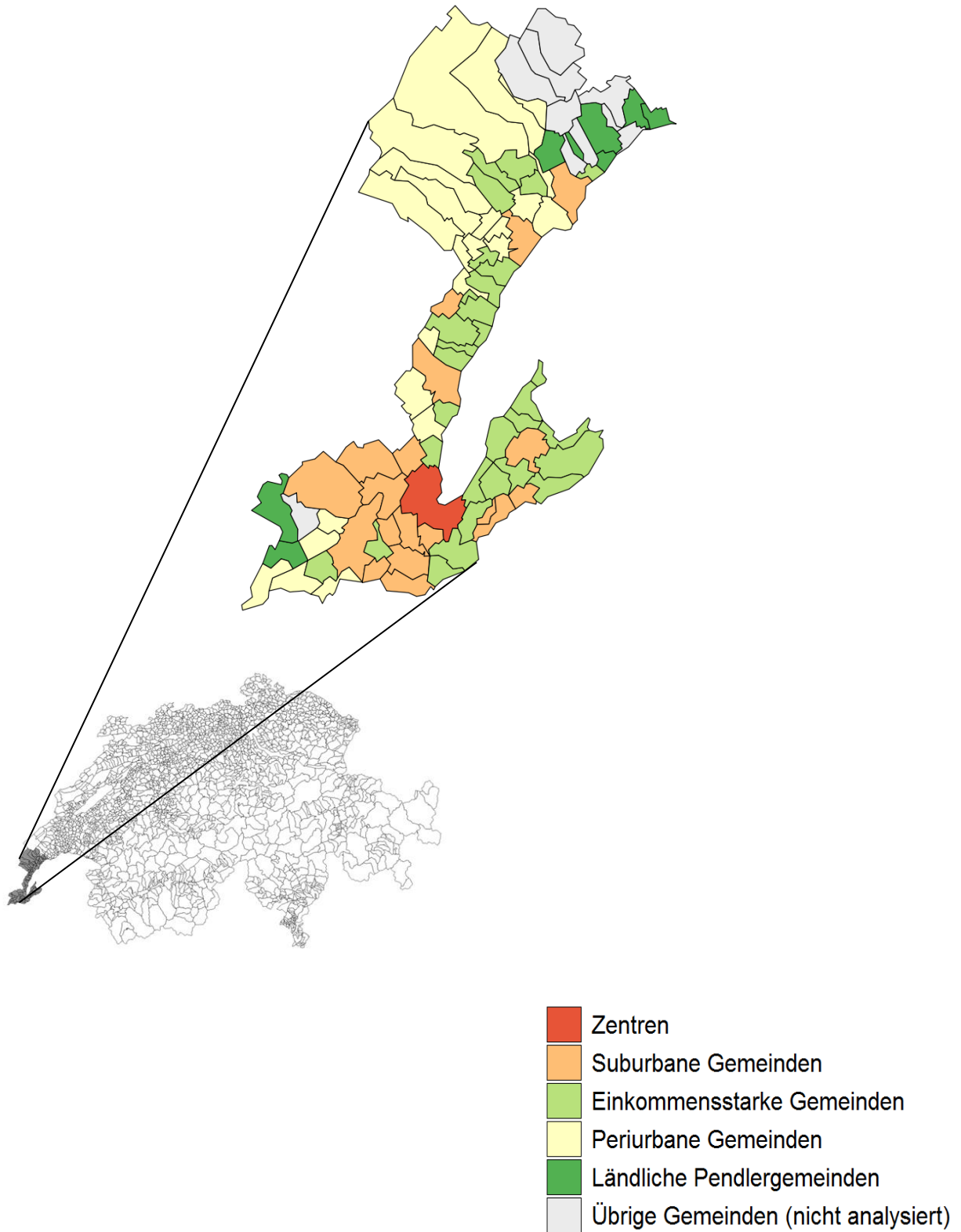


Angebot nach Zimmerzahl  
Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

## Region Genf<sup>20</sup>



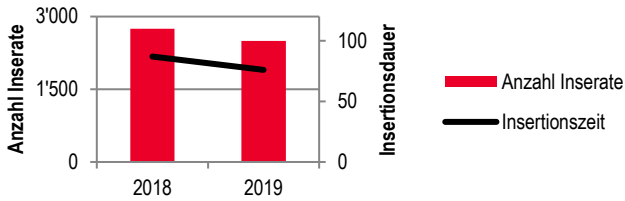
<sup>19</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>20</sup> 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 Genf

Die Zahl der EFH-Inserate in der Region Genf nahm in der Berichtsperiode erneut um 252 auf 2'499 Objekte ab (-9,2%). Dies führte zu einer weiteren Verkürzung der Ausschreibungszeit um 11 auf 76 Tage (-12,6%). Dies lässt auf eine leichte Zunahme der EFH-Nachfrage schliessen.

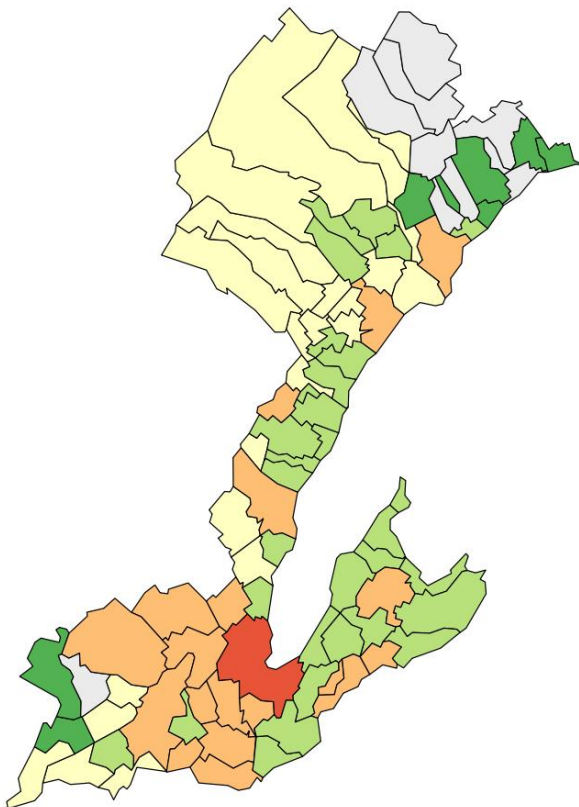
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Genf



In der Region Genf nahm das Insertionsvolumen von EFH weiter ab. Die Zahl der Inserate sank um 9,2% auf 2'499 Objekte, womit die Region Genf volumenmässig noch vor den Regionen Innerschweiz, Ostschweiz und Zürich den viertletzten Platz belegte. Als Folge dieser fortgesetzten Angebotsverknappung nahm auch die Ausschreibungszeit weiter um 11 auf 76 Tage ab. Damit mussten EFH-Verkäufer in dieser Region ihre Objekte am zweitlängsten inserieren, nach der Region Tessin (107 Tage). Die leicht überproportionale Verkürzung der Ausschreibungszeit lässt eine leichte Zunahme der Nachfrage vermuten.

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>21</sup>

Mit Ausnahme der suburbanen Gemeinden liess sich in allen Gemeindetypen in der Berichtsperiode eine Ausbalancierung des EFH-Marktes feststellen, d.h. die Insertionszeiten in den Gemeindetypen bewegten sich auf den Medianwert der Ausschreibungszeit der Region Genf (76 Tage) zu. In den suburbanen Gemeinden hingegen nahm der Nachfrageüberhang nach EFH zu, d.h. die gemessen am Medianwert der Region Genf unterdurchschnittliche Ausschreibungszeit verkürzte sich um 17%.



### Zentren

In den Zentrumsgemeinden der Region Genf, die mit einem Anteil von 2% am gesamten EFH-Insertionsvolumen dieser Region volumenmässig die kleinste war, sank die Zahl der Inserate um 16% auf 41 Objekte. Trotz dieser Angebotsverknappung verlängerte sich die Insertionsdauer um 25% auf 60 Tage. Dies weist auf einen kräftigen Nachfragerückgang hin.

### Suburbane Gemeinden

Auch in den suburbanen Gemeinden reduzierte sich die Zahl der Inserate um 161 auf 454 Objekte deutlich (-26%). Das Inseratevolumen in diesen Gemeindetypen lag mit einem Anteil von 22% am Total aller ausgeschriebenen EFH dieser Region an drittletzter Stelle. Als Folge dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die Ausschreibungszeit in den suburbanen Gemeinden um 12 auf 58 Tage (-17%). Diese unterproportionale Verkürzung impliziert eine Abnahme der EFH-Nachfrage.

### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden nahm die Zahl der EFH-Inserate am deutlichsten um 29% auf 947 Objekte ab. Mit einem Anteil von 47% am EFH-Inseratevolumen dieser Region wiesen die einkommensstarken Gemeinden noch immer den höchsten Marktanteil aller Gemeindetypen auf. Die Angebotsabnahme führte nur zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 3 auf 87 Tage (-3,3%), was auf einen Nachfrageeinbruch hindeutet.

### Periurbane Gemeinden

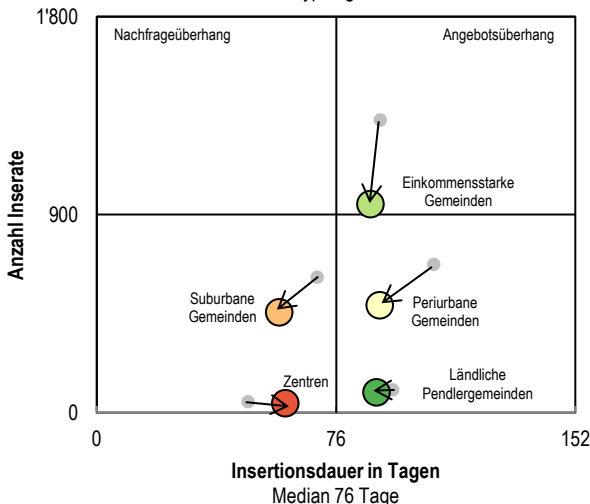
In den periurbanen Gemeinden wurde in der Berichtsperiode eine 27,8-prozentige Abnahme der Zahl inserierter EFH auf 486 Objekte verzeichnet (-27,8%). Diese Angebotsverknappung führte zu einer 19-prozentigen Verkürzung der Ausschreibungszeit, was ebenfalls auf eine schwächere Nachfrage hinweist.

### Ländliche Pendlergemeinden

Die ländlichen Pendlergemeinden verzeichneten im Berichtsjahr einen Rückgang der Zahl der Inserate um 12 auf 91 Tage (-11,7%). Mit einem Anteil von 4,5% am Total aller EFH-Inserate dieser Region lagen diese Gemeinden damit an zweitletzter Stelle. Der Rückgang des Inseratevolumens führt zu einer 5-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer auf 89 Tage, was ebenfalls einen Nachfragerückgang impliziert.

### Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen  
Gemeindetypen gemäss BFS



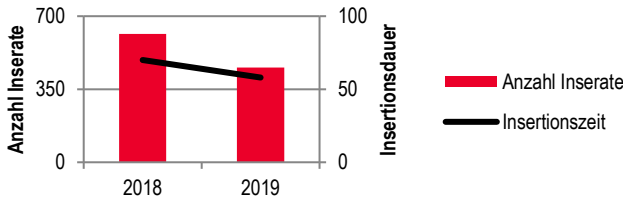
<sup>21</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.  
20 von 24

# Suburbane Gemeinden der Region Genf

In den suburbanen Gemeinden der Region Genf verzeichnete das Insertionsvolumen einen 26-prozentigen Rückgang. Diese Angebotsverknappung führte zu einer Verkürzung der mittleren Insertionsdauer um 12 auf 58 Tage (-17%), was auf eine schwächere EFH Nachfrage hinweist.

In den suburbanen Gemeinden der Region Genf nahm die Zahl der Inserate um 161 auf 454 Objekte ab, was einem Rückgang von 26% entspricht. Gemessen an ihrem Anteil am gesamten Marktvolumen dieser Region (22%) waren die suburbanen Gemeinden in etwa gleich gross wie die periurbanen Gemeinden (24%). Die beachtliche Angebotsverknappung bewirkte eine 17-prozentige Verkürzung der Inseratedauer, was eine schwächere Nachfrage impliziert.

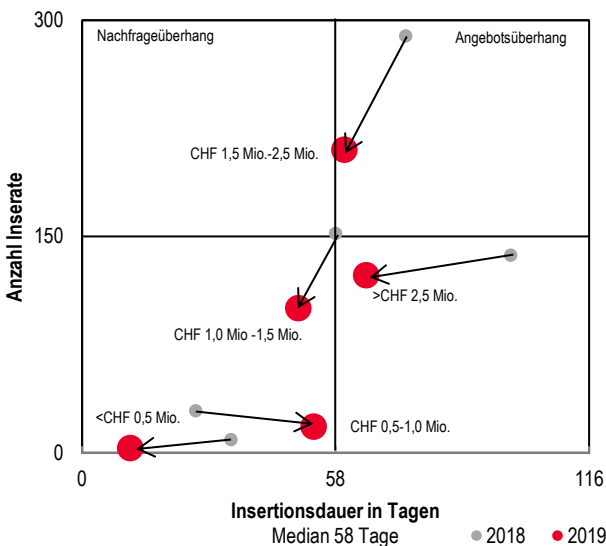
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
suburbane Gemeinden Region Genf



## Angebot nach Preissegment

Der EFH-Markt der suburbanen Gemeinden der Region Genf wird dominiert durch die Objekte der beiden höchsten Preisklassen (CHF 1,5-2,5 Mio., > CHF 2,5 Mio.), die einen Anteil von knapp 46% am Total der EFH-Inserate der suburbanen Gemeinden aufweisen. In drei der fünf untersuchten Gemeindetypen kam es zu einer besseren Ausbalancierung des EFH-Marktes, d.h. die Insertionszeiten dieser Gemeinden näherten sich dem Median der Insertionsdauer der Region Genf an.

Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



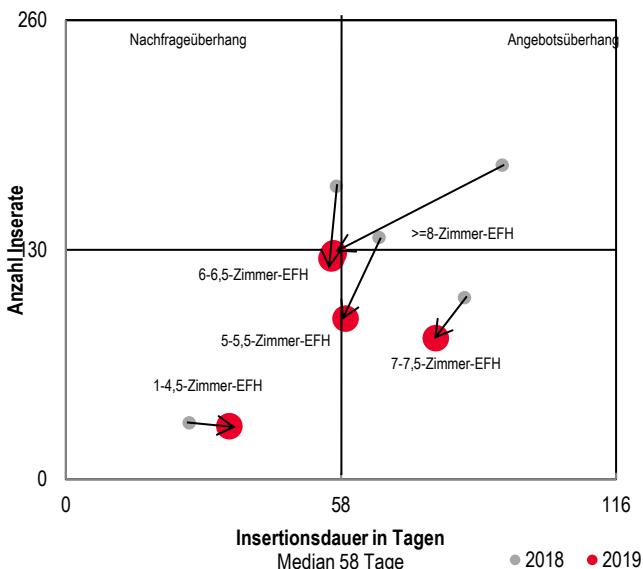
In der untersten Preiskategorie (<CHF 0,5 Mio.) hingegen nahm der Nachfrageüberhang durch eine 67-prozentige Verkürzung der Insertionszeit auf 11 Tage zu als Folge einer 67-prozentigen Reduktion der Anzahl Inserate. Allerdings war die Stichprobe mit 9 bzw. 3 Objekten sehr klein. In der zweituntersten Preiskategorie (CHF 0,5-1,0 Mio.) nahm das Insertionsvolumen ebenfalls ab (-38%). Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 104% auf 53 Tage, was einen Nachfrageeinbruch impliziert. Im mittleren Preissegment (CHF 1,0-1,5 Mio.) verkürzte sich die Insertionsdauer um 15% auf 49,5 Tage, was einen Nachfrageüberhang entstehen liess. Verantwortlich dafür war eine 34-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens auf 100 Objekte. In den beiden obersten Preiskategorien (CHF 1,5-2,5 Mio. und >CHF 2,5 Mio.) wurde eine Abnahme der Zahl der Inserate um 27% bzw. 10% verzeichnet. Diese Angebotsverknappung bewirkte eine 23- bzw. 34-prozentige Reduktion der Insertionsdauer auf 60 bzw. 65 Tage. Dies deutet auf eine in etwa konstante bzw. zunehmende Nachfrage hin.

In der Berichtsperiode verzeichneten die suburbanen Gemeinden der Region Genf die höchsten Quadratmeterpreise. Im Schnitt wurden EFH für CHF 10'300 pro m<sup>2</sup> inseriert, was in etwa dem Vorjahresniveau entsprach. Im Vergleich dazu wurde in den günstigsten suburbanen Regionen Espace Mittelland bzw. Ostschweiz mit CHF 5'700 bzw. CHF 5'800 pro m<sup>2</sup> EFH für rund die Hälfte ausgeschrieben.

## Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl aufgeschlüsselt konnte in allen Segmenten mit Ausnahme der kleinsten Zimmerkategorie (1-4,5 Zimmer) ein Rückgang der mittleren Insertionsdauer und Angebotsmengen festgestellt werden.

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



In den beiden obersten Grössenkategorien (7-7,5-Zimmer, >=8-Zimmer) wurden deutliche Rückgänge der Zahl an im Internet ausgeschrieben EFH beobachtet (-22% bzw. -28%), die in etwa den prozentualen Angebotsabnahmen im zweituntersten und mittleren Preissegment entsprachen. Dank dieser beachtlichen Angebotsverknappung verkürzten sich die durchschnittlichen Insertionszeiten um 7% bzw. um 39% Tage auf 78 bzw. 56,5 Tage. Dies kann als Hinweis auf eine sich abschwächende bzw. sich verstärkende Nachfrage interpretiert werden. Das Überangebot bei den 7-7,5-Zimmer-EFH besteht aber weiterhin.

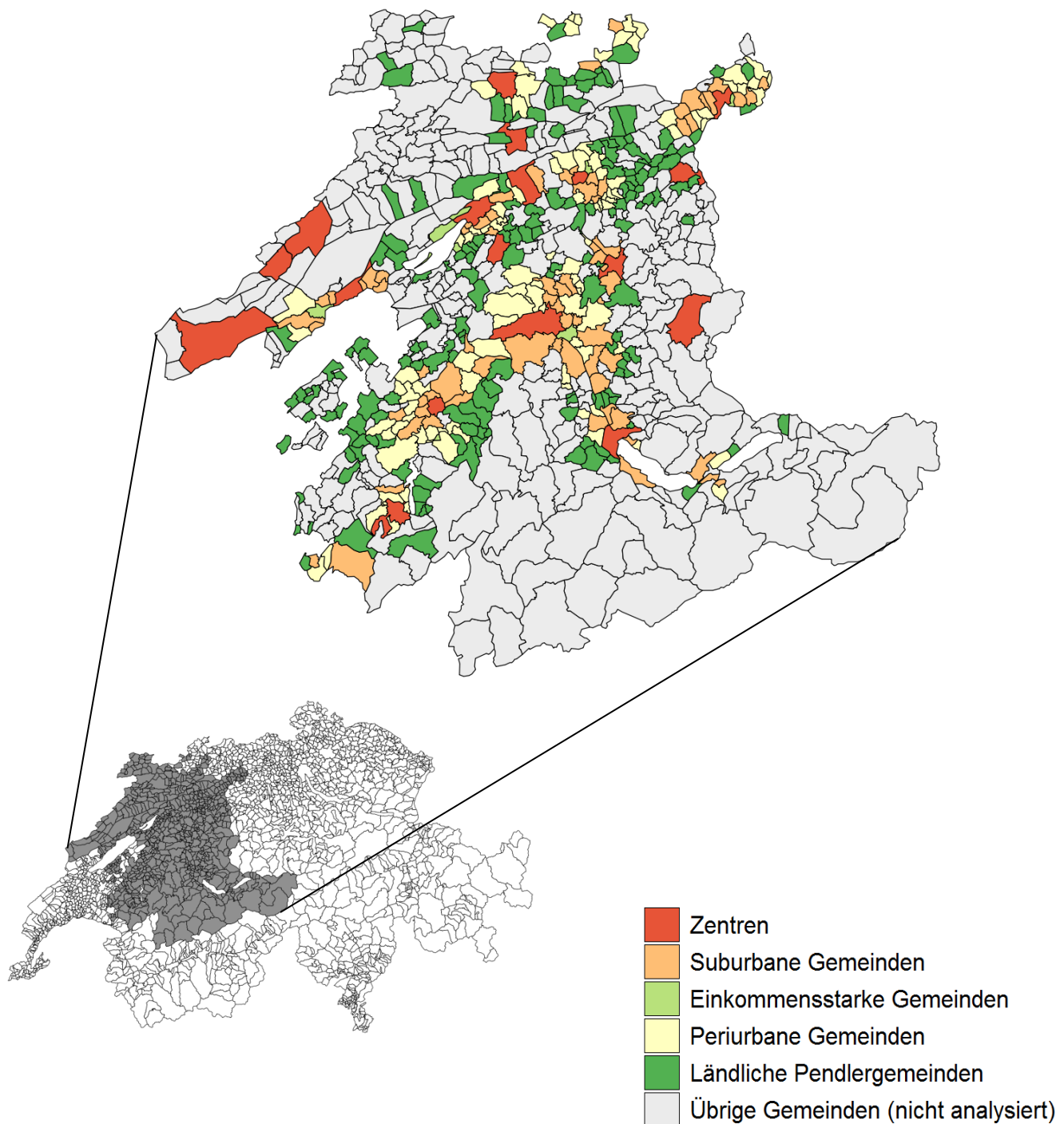
Verkürzungen der mittleren Insertionszeit fanden auch im zweituntersten (5-5,5-Zimmer EFH) und im mittleren Grössensegment (6-6,5-Zimmer EFH) statt. Die durchschnittlichen Insertionszeiten nahmen um 8% bzw. 1,8% Tage ab, während sich das Angebotsvolumen um 34% und 25% verknappte. Dies deutet auf einen Nachfragerückgang in diesen Segmenten hin.

Bei den kleinsten EFH (1-4,5 Zimmer) verringerte sich der Nachfrageüberhang. Die mittlere Insertionsdauer verlängerte sich um 8,5 Tage 34,5 Insertionstage, obwohl in diesem Grössensegment die Zahl der ausgeschrieben Inserate um 2 auf 30 Objekte zurückging, was eine abnehmende Nachfrage impliziert.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer ist in den suburbanen Gemeinden Genfs ist durchschnittlich (Interquartilsabstand: 105 Tage). Einige EFH mussten über 368 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 136 Tagen verkauft werden.

# Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern (EFH)

## Region Espace Mittelland<sup>23</sup>



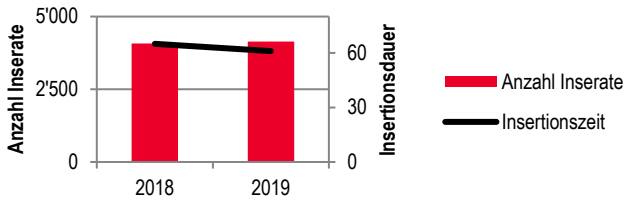
<sup>22</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019-31.12.2019, Vorjahr: 01.01.2018-31.12.2018

<sup>23</sup> 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 legte die Zahl der EFH-Inserate erneut um 63 Objekte auf 4'140 EFH zu. Trotz dieser Angebotserhöhung verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit weiter um 4 auf 61 Tage, was auf eine Fortsetzung der Belebung der EFH-Nachfrage hinweist.

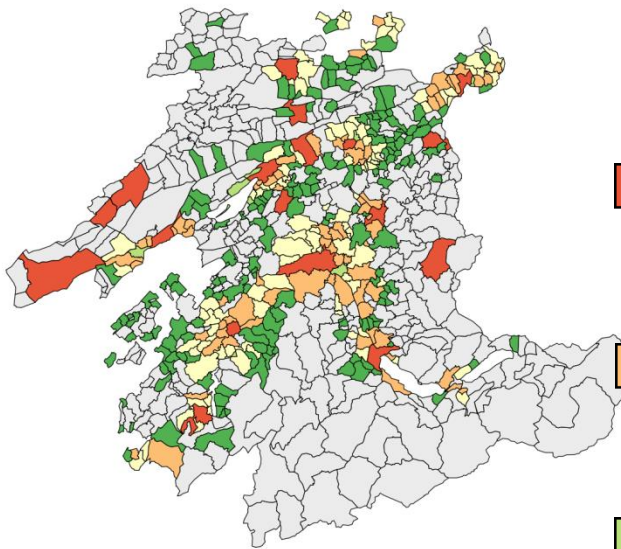
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Espace Mittelland



In der Region Espace Mittelland setzte sich im Berichtsjahr die Angebotsausweitung fort, nahm doch die Zahl der inserierten EFH um 1.6% auf 4'140 zu. Dies entspricht schweizweit dem viertgrössten Marktvolumen nach den Regionen Tessin, Waadt/Wallis und Nordwestschweiz. Auch die Nachfrage nach EFH in der Region Espace Mittelland legte wieder zu: Die mittlere Ausschreibungszeit verkürzte sich nämlich trotz der Angebotszunahme um 4 Tage auf 61 Tage (-6,2%).

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>24</sup>

Im Markt für Einfamilienhäuser in der Region Espace Mittelland waren bei den einkommensstarken und Zentrums Gemeinden im Berichtsjahr praktisch keine Veränderungen auszumachen. In den suburbanen, periurbanen und ländlichen Pendlergemeinden hingegen führten Angebotsverknappungen generell zu Verkürzungen der Insertionszeiten.



### Zentren

In den Zentren ging die Zahl der EFH-Inserate nur wenig um 11 Objekte auf 505 Inserate zurück (-2.1%). Dieser Angebotsrückgang führte zu einer unterproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 57 Tage (-1.7%). Dies weist auf eine leicht schwächere Nachfrage hin.

### Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden verzeichnete die Zahl der EFH-Inserate eine 22-prozentige Abnahme um 256 auf 903 Objekte. Trotz dieser beachtlichen Angebotsverknappung verharrte die mittlere Insertionsdauer bei 60 Tage, was eine rückläufige Nachfrage impliziert.

### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden legte die Zahl der Inserate auf tiefem Niveau um 2 auf 62 Objekte zu (+3.3%). Trotz dieser leichten Angebotszunahme verkürzte sich die Insertionsdauer um 2 auf 58 Tage. Dies deutet auf eine Nachfragebelebung in diesen Gemeinden hin.

### Periurbane Gemeinden

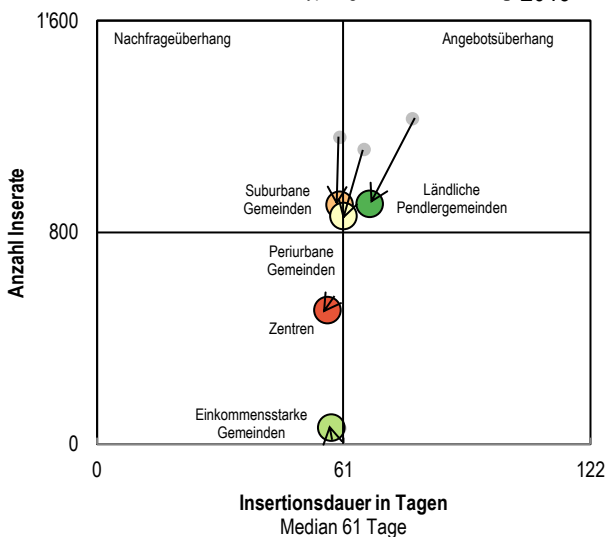
Der zweitgrösste Angebotsrückgang der fünf analysierten Gemeindetypen zeigte sich in den periurbanen Gemeinden mit einer Reduktion der Zahl der EFH-Inserate um 252 Objekte auf 861 EFH (-22.6%). Mit nur 5 Tagen verkürzte sich hingegen die Insertionsdauer nur unterproportional auf 61 Tage (-7.5%). Diese verhältnismässig geringe Reaktion der mittleren Ausschreibungszeit auf die beachtliche Angebotsverknappung zeigt einen Rückgang der EFH-Nachfrage.

### Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden wurde mit einem Rückgang der Zahl der EFH-Inserate um 322 Objekte (-26%) auf 907 Objekte die grösste Verknappung des Angebotes verzeichnet. Trotz dieser beachtlichen Reduktion der zum Verkauf angebotenen EFH nahm die Insertionsdauer mit 10.5 Tagen (-13%) nur unterproportional auf 67.5 Tage ab. Dies impliziert, dass die EFH-Nachfrage in diesen Gemeinden ebenfalls zurückging.

### Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen  
Gemeindetypen gemäss BFS

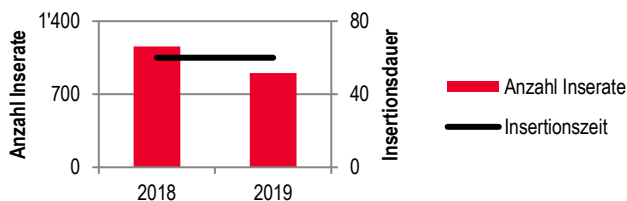


<sup>24</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Von insgesamt 10 Gemeindetypen werden die 5 relevantesten berücksichtigt.

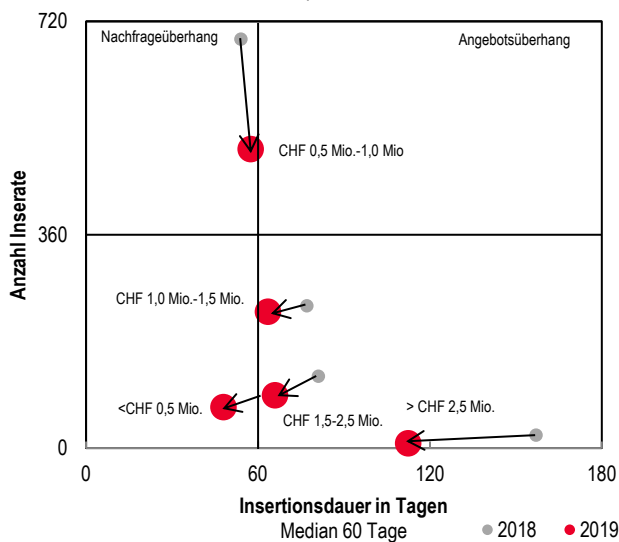
# Suburbane Gemeinden der Region Espace Mittelland

In den suburbanen Gemeinden der Region Espace Mittelland blieb 2019 die durchschnittliche Insertionszeit auf dem Vorjahresniveau von 60 Tagen stabil. Die Zahl der im Internet inserierten EFH ging um 256 auf 903 Objekte zurück, was einen Nachfragerückgang impliziert.

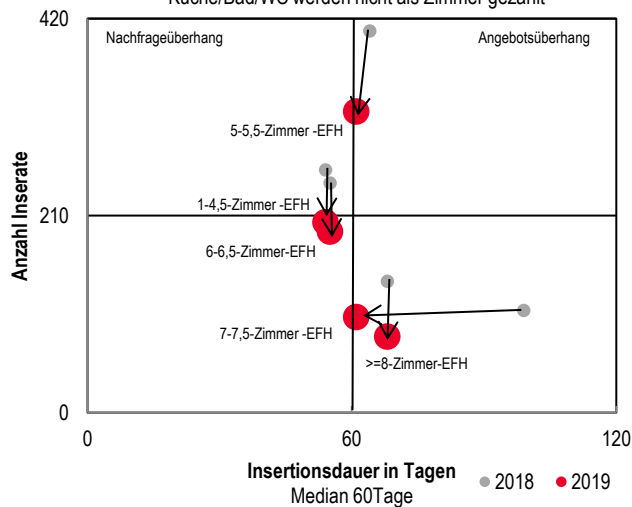
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
suburbane Gemeinden Region Espace Mittelland



Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



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



In den suburbanen Gemeinden der Region Espace/Mittelland verharrte die mittlere Ausschreibungsdauer unverändert bei 60 Tagen, dem drittkürzesten Wert der acht untersuchten Regionen nach Zürich (51 Tage) und Genf (58 Tage). Gleichzeitig ging die Zahl der EFH-Inserate um 256 Objekte bzw. 22% auf 903 Objekte zurück. Dies weist auf einen beachtlichen Nachfragerückgang in den suburbanen Gemeinden der Region Espace/Mittelland hin.

## Angebot nach Preissegment

Den grössten Anteil mit 56% am Gesamtvolumen des EFH-Marktes in den suburbanen Gemeinden wiesen die Objekte mit Angebotspreisen zwischen CHF 0,5 Mio.-1,0 Mio. auf, wobei gegenüber der Vorperiode ein Rückgang von 4 Prozentpunkten resultierte. Diese Abnahme war auf den 27-prozentigen Rückgang der Anzahl EFH-Inserate auf 504 Objekte in diesem Segment zurückzuführen. Trotz dieser Angebotsverknappung legte die Insertionsdauer um 6,5% bzw. 3,5 Tage auf 57,5 Tage zu. Dies weist auf einen beachtlichen Nachfragerückgang hin.

Der zweitgrösste Marktanteil am Gesamtvolumen wurde bei EFH mit Angebotspreisen zwischen CHF 1,0 Mio.-1,5 Mio. registriert (26% bzw. 230 Inserate). In diesem Segment war das Angebot um 4% rückläufig, während sich die Insertionszeit um 13,5 Tage bzw. 17,5% verkürzte. Dieser überproportionale Rückgang lässt sich mit einer Belebung der Nachfrage nach EFH begründen.

Auch in den beiden obersten Preissegmenten (CHF 1,5-2,5 Mio. und >CHF 2,5 Mio.) waren beachtliche Angebotsrückgänge zu verzeichnen (-26% bzw. -64%). Diese Verknappungen des EFH-Angebotes führten zu unterproportionalen Verkürzungen der Insertionszeiten (-19% bzw. -28% auf 66 bzw. 112,5 Tage), was auf eine leichte Nachfragezunahme schliessen lässt. Das Überangebot im teuersten Segment wurde dadurch deutlich reduziert. Im günstigsten Segment (<0,5 Mio.) bewirkte eine 21-prozentige Angebotsabnahme eine 19-prozentige Reduktion der Insertionsdauer, was eine relativ unveränderte Nachfrage impliziert.

Das im Vergleich zu den suburbanen Gemeinden der übrigen Regionen der Schweiz tiefste Preisniveau der Region Espace Mittelland (Angebotspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2018: CHF 5'600) blieb im Berichtsjahr bestehen. So betrug der m<sup>2</sup>-Preis in dieser Region auch 2019 mit CHF 5'730 nur gut die Hälfte des m<sup>2</sup>-Preises für EFH der teuersten Region Genf (CHF 10'300).

## Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme von 7-7,5-Zimmer-EFH wiesen sämtliche analysierten Grössenklassen einen zweistelligen Rückgang der Zahl inserierter Objekte auf. Bei den von den Angebotsverknappungen nur wenig betroffenen 7-7,5-Zimmer-EFHs konnte hingegen das Überangebot weitgehend eliminiert werden.

In den beiden untersten EFH-Grössenklassen (1-4,5-Zimmer EFH und 5-5,5-Zimmer-EFH) reduzierte sich 2019 die Zahl der Inserate um 22% bzw. 21%. Gleichzeitig hatte diese Angebotsverknappung keinen bzw. nur einen geringen Einfluss auf die Insertionsdauer (0 Tage bzw. -3 Tage). In der mittleren EFH-Grössenklasse (6-6,5-Zimmer-EFH) war die Insertionsdauer konstant bei 55 Tagen, obwohl die Zahl der Inserate um 21% schrumpfte. In diesen drei Kategorien schwächte sich somit die Nachfrage ab.

In den beiden obersten Grössenklassen (7-7,5-Zimmer-EFH und >8-Zimmer-EFH) entwickelte sich die Nachfrage gegenläufig: in der zweitgrössten Kategorie wuchs sie, während sie in der grössten Kategorie schrumpfte.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Einfamilienhausmarkt der suburbanen Gemeinden der Region Espace Mittelland ist relativ gross (Interquartilsabstand: 110 Tage). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 136 Tagen verkauft werden. Es besteht kein starker (positiver) Zusammenhang zwischen der Schwankungsbreite und den Angebotspreisen bzw. den Zimmergrössen.