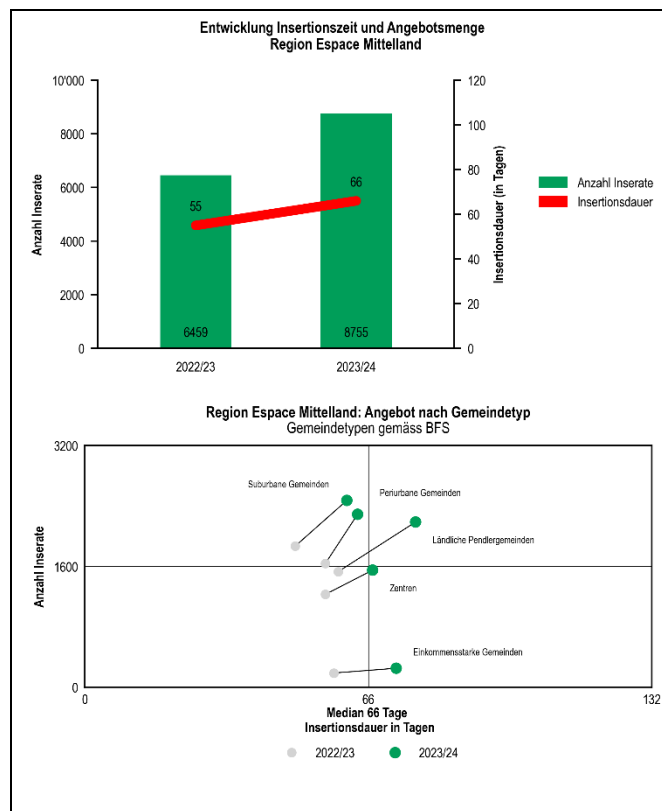


Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

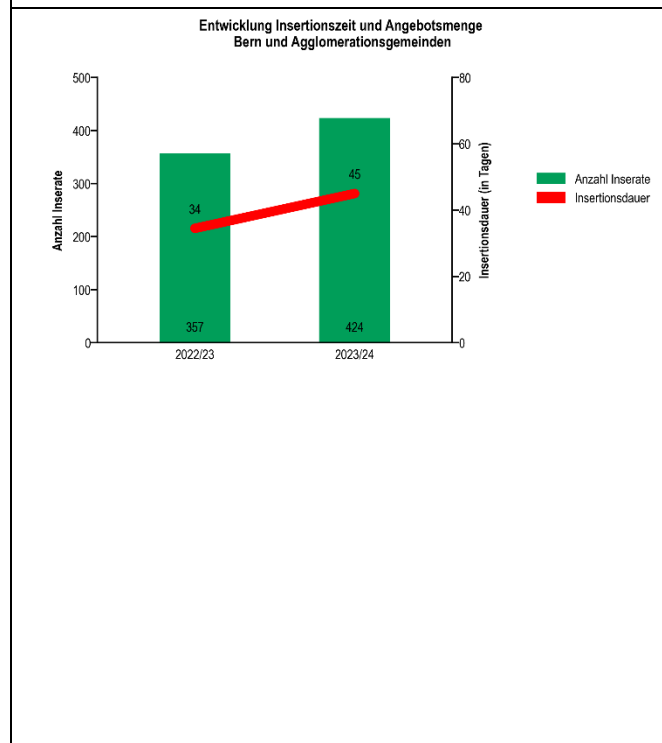
Region Espace Mittelland²: In 3 von 5 Mittelland-Städten steigt Nachfrage



Region Espace Mittelland

Die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser steigt um knapp 2'300 auf knapp 8'800 Objekte. Diese 36-prozentige Zunahme des Angebotes führt dazu, dass die Einfamilienhaus-Besitzer ihre Objekte 11 Tage länger ausschreiben müssen bis zum Verkauf (+20%). Die relativ zur Angebotsausweitung unterproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit spricht für eine wachsende Nachfrage.

Entwicklung nach Gemeindetypen. In allen fünf untersuchten Gemeindetypen legt die Zahl der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser teilweise deutlich zu, am meisten in den ländlichen Gemeinden (+657 Objekte bzw. +43%). Dies hat zur Folge, dass die Einfamilienhaus-Besitzer ihre Objekte länger ausschreiben müssen bis zum Verkauf, am meisten in den ländlichen Gemeinden (+18 Tage bzw. +31%). Die prozentual ähnlich grosse Veränderung von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen, d.h. längere Insertionszeiten und höhere Inseratezahlen, spricht für eine fast unveränderte Eigenheim-Nachfrage in diesen Gemeinden. In den einkommensstarken Gemeinden hingegen müssen die Eigenheime bei einem fast stabilen Angebot länger inseriert werden, was auf eine schwächere Nachfrage hinweist.



Stadt Bern und Agglomerationsgemeinden

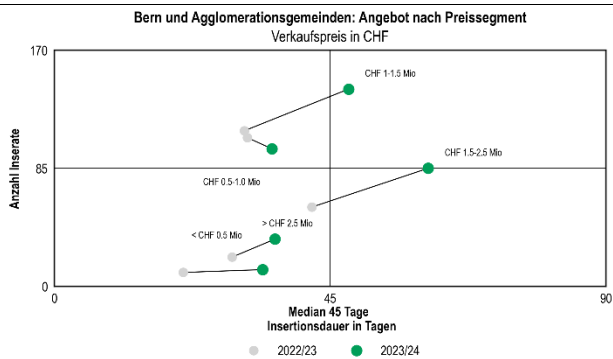
Die Besitzer von Einfamilienhäusern in der Stadt Bern und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden müssen ihre Objekte 11 Tage länger bis zum Verkauf inserieren (+32%). Dies als Folge einer Zunahme der Zahl inserierter Eigenheime um 67 Objekte auf gut 400 Einfamilienhäuser (+19%). Die im Verhältnis zur Angebots-Ausweitung überproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit spricht für eine rückläufige Nachfrage nach Eigenheimen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 372 Inserate)

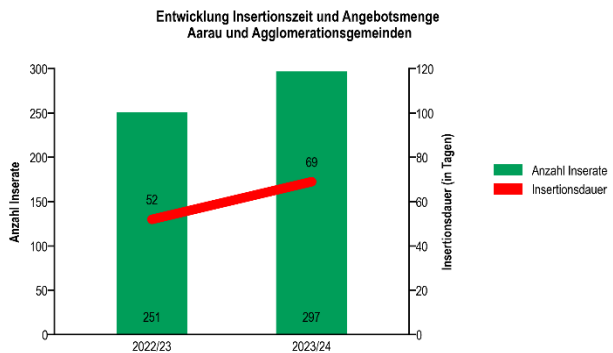
Die Zahl der zum Verkauf ausgeschriebenen Eigenheime steigt in allen untersuchten Preisklassen mit Ausnahme des Segmentes mit Preisen zwischen CHF 0.5 bis 1.0 Mio., wo die Inseratezahl rückläufig ist (-8). Die in fast allen Preiskategorien verzeichnete Angebotsausweitung bewirkt, dass die Eigenheim-Besitzer ihre Objekte in allen fünf untersuchten Preisklassen teilweise deutlich länger inserieren müssen, am meisten in der mittleren (+30 Tage auf 48 Tage) und zweit-teuersten Preiskategorie (+28 Tage auf 61 Tage). Luxusobjekte mit Angebotspreisen über CHF 2.5 Mio. müssen mit

¹ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

² Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).

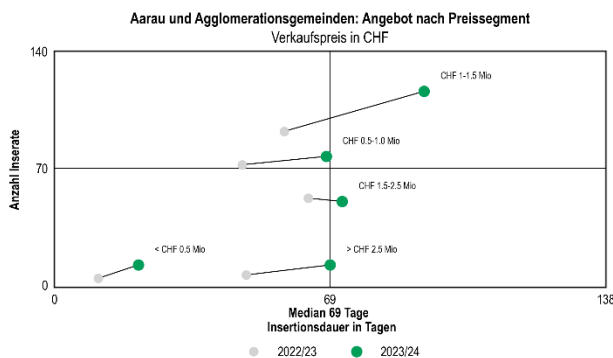


nur 34 Tagen deutlich weniger lang ausgeschrieben werden als preiswertere Objekte, was aussergewöhnlich ist.



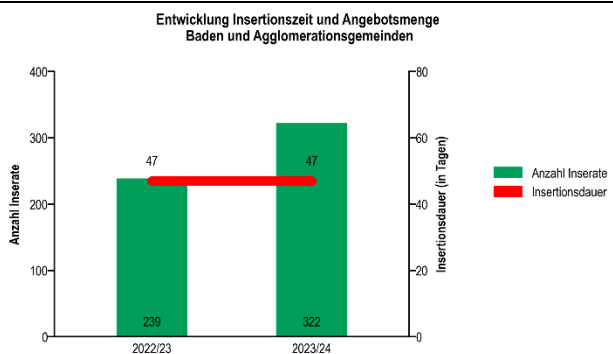
Aarau und Agglomerationsgemeinden

Verkäufer von Einfamilienhäusern in der Stadt Aarau und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden müssen ihre Objekte 17 Tage länger auf Immobilienportalen ausschreiben (+33%) bis zum Verkauf. Dies als Folge einer 18-prozentigen Zunahme der Inseratezahl auf knapp 300 Objekte. Der im Vergleich zur Zunahme der Ausschreibungszeit unterproportionale Anstieg des Insertionsvolumens lässt auf eine rückläufige Nachfrage schliessen.



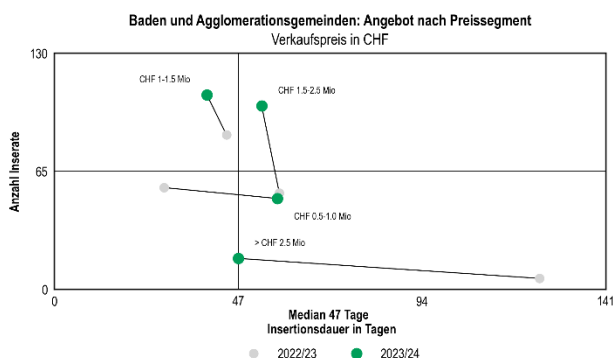
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 267 Inserate)

In allen fünf untersuchten Preisklassen müssen die Verkäufer von Eigenheimen ihre Objekte teilweise deutlich länger ausschreiben bis zum Verkauf, am meisten in der mittleren Preiskategorie (CHF 1.0-1.5 Mio.), wo die Insertionszeit um 35 auf 93 Tage steigt (+60%). In derselben Preisklasse ist auch der stärkste Anstieg des Insertionsvolumens auf 116 Objekte zu verzeichnen (+26%). Der im Vergleich zur Zunahme des Insertionsvolumens überproportionale Anstieg der Ausschreibungszeit weist auf einen Nachfragerückgang hin. Auch in den übrigen Preiskategorien ist von einer leicht abnehmenden Nachfrage auszugehen, da dort das Angebot fast stabil ist bei längeren Insertionszeiten.



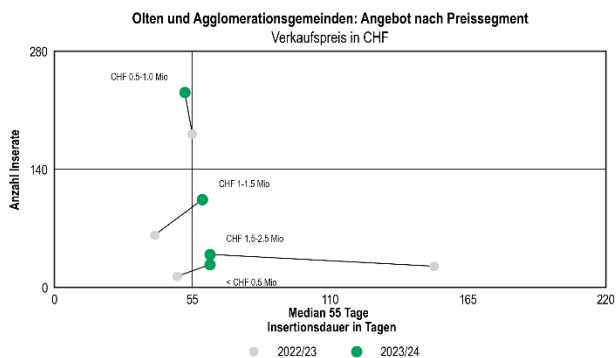
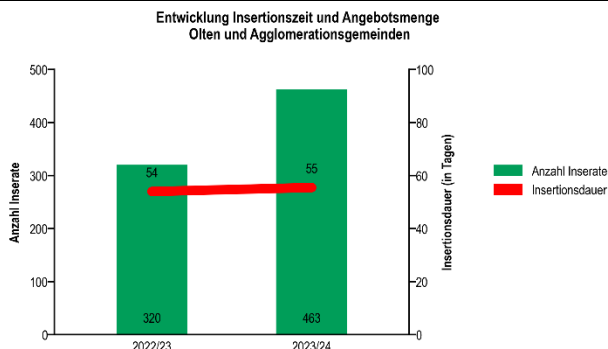
Baden und Agglomerationsgemeinden

Verkäufer von Eigenheimen in Baden und ihren Agglomerationsgemeinden können ihre Objekte weiterhin nach 47 Tagen verkaufen. Dies trotz einer Zunahme der Zahl ausgeschriebener Objekte um 83 auf 322 Eigenheime (+35%). Das gestiegene Angebot wird damit durch eine wachsende Nachfrage gut absorbiert.



Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 275 Inserate)

Mit Ausnahme des preiswertesten Segmentes (CHF 0.5-1.0 Mio.) müssen sich die Verkäufer von Einfamilienhäusern teilweise deutlich weniger lang gedulden, bis sie ihr Objekt verkaufen können. Am stärksten rückläufig ist die Ausschreibungszeit bei Luxusobjekten mit Angebotspreisen über CHF 2.5 Mio. (-77 auf 47 Tage) trotz einer annähernden Verdoppelung der Zahl der Inserate auf 17. In den drei Preiskategorien mit einer Angebotsausweitung vermag damit eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot zu absorbieren. In der preiswertesten Preiskategorie hingegen (CHF 0.5-1.0 Mio.) müssen weniger Objekte länger ausgeschrieben werden, was auf eine rückläufige Nachfrage hinweist.

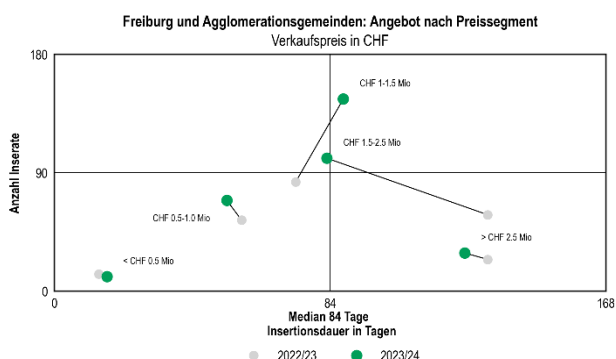
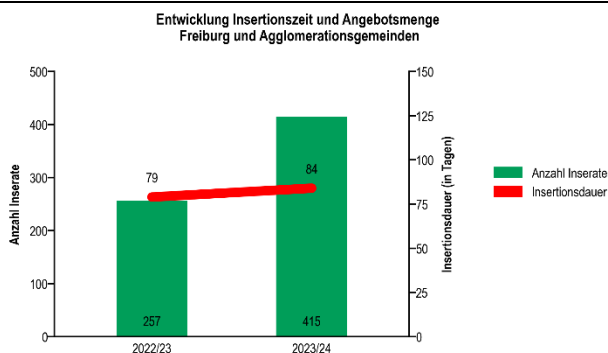


Olten und Agglomerationsgemeinden

Verkäufer von Eigenheimen in Olten und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden müssen sich im Vergleich zu Vorperiode nur einen Tag länger gedulden (d.h. 55 Tage) bis zum Verkauf ihres Objektes. Dies trotz einem deutlich grösseren Angebot (Zunahme der Zahl der Inserate: +143). Damit vermag eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot gut zu absorbieren.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 407 Inserate)

In allen vier untersuchten Preiskategorien steigt die Zahl der ausgeschriebenen Eigenheime, am meisten in der Preisklasse zwischen CHF 0.5-1.0 Mio. (+49 Inserate auf 231). Als Folge dieser generellen Angebotsausweitung müssen die Eigenheimbesitzer ihre Objekte im untersten (< CHF 0.5 Mio.) und im zweitobersten Preissegment (CHF 1.0-1.5 Mio.) um 13 bzw. um 19 Tage länger ausschreiben. Dies weist auf eine in etwa unveränderte Nachfrage hin. In den übrigen Preisklassen (CHF 1.5-2.5 Mio.; CHF 0.5-1.0 Mio.) hingegen wird ein grösseres Angebot durch eine wachsende Nachfrage ohne eine Verlängerung der Insertionszeit absorbiert.



Stadt Freiburg und Agglomerationsgemeinden

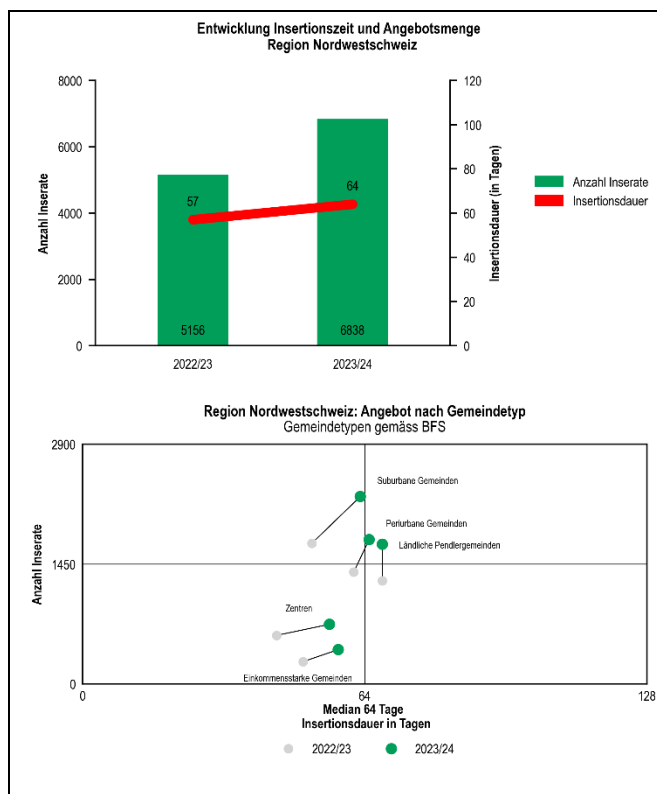
In der Stadt Freiburg und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden wird eine kräftige Zunahme der Inseratezahl verzeichnet (+158 Objekte bzw. +61%). Trotz dieser Angebotsausweitung müssen die Besitzer von Einfamilienhäusern ihre Objekte nur unwesentlich länger inserieren (+4 Tage bzw. +5%). Ein gestiegenes Angebot wird damit durch eine wachsende Nachfrage absorbiert.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 356 Inserate)

Die Zahl der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser nimmt in allen untersuchten Preisklassen bis auf die preiswerteste (<CHF 0.5 Mio.) teilweise stark zu. Die kräftigsten Angebotsausweitungen werden im mittleren und zweit-teuersten Segment (+63 Tage bzw. 43 Tage) registriert. Dieses zusätzliche Angebot wird vor allem in der letzteren Preisklasse (CHF 1.5-2.5 Mio.) durch eine wachsende Nachfrage absorbiert, was in Form einer rückläufigen Insertionszeit (-49 Tage auf 83 Tage) erkennbar ist. In den übrigen Preisklassen - mit Ausnahme des preiswertesten Segmentes - ist von einer in etwa stabilen Eigenheim-Nachfrage auszugehen.

Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

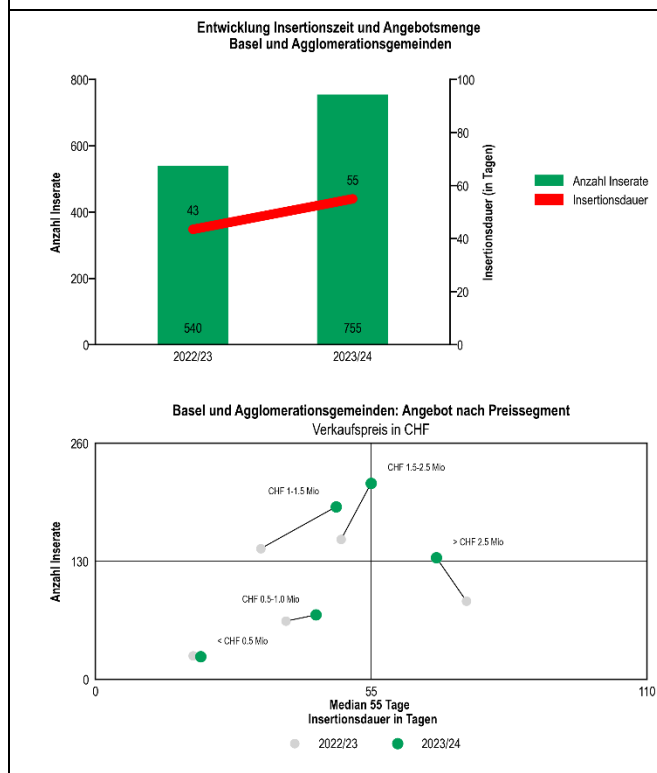
Region Nordwestschweiz⁴: Luxusobjekte in Basel-Stadt vermehrt gefragt



Region Nordwestschweiz

Die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser nimmt um knapp 1'700 auf gut 6'800 Objekte zu (+33%). Diese Angebotsausweitung führt dazu, dass die Verkäufer ihre Einfamilienhäuser 7 Tage länger ausschreiben müssen bis zum Verkauf (+12%). Die im Vergleich zur Angebotsausweitung unterproportionale Verlängerung der Insertionszeit weist auf eine leicht wachsende Nachfrage hin.

Entwicklung nach Gemeindetypen. In allen fünf untersuchten Gemeindetypen steigt die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser an, am meisten in den suburbanen Gemeinden (+567 Objekte). In dieser Gemeinden wird auch die grösste Verlängerung der Ausschreibungszeit (+18 Tage auf 63 Tage) registriert. Die in etwa identische prozentuale Veränderung der Insertionszeit und der Anzahl Inserate weist auf eine in etwa stabile Nachfrage in den suburbanen Gemeinden hin. In den ländlichen Gemeinden hingegen wird ein zusätzliches Angebot von gut 440 Inseraten durch eine wachsende Nachfrage ohne längere Ausschreibungszeit absorbiert.



Stadt Basel und Agglomerationsgemeinden

In der Stadt Basel und den angrenzenden Agglomerationsgemeinden steigt die Zahl der Einfamilienhaus-Inserate um gut 200 auf gut 750 Häuser (+40%). Diese Angebotsausweitung bewirkt, dass die Verkäufer von Einfamilienhäusern ihre Objekte in etwa in demselben prozentualen Ausmass länger inserieren müssen (+22 Tage bzw. +28%). Die in etwa gleich hohen positiven Veränderungsraten von Insertionszeit und -volumen spricht für eine in etwa stabile Nachfrage nach Eigenheimen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 636 Inserate)

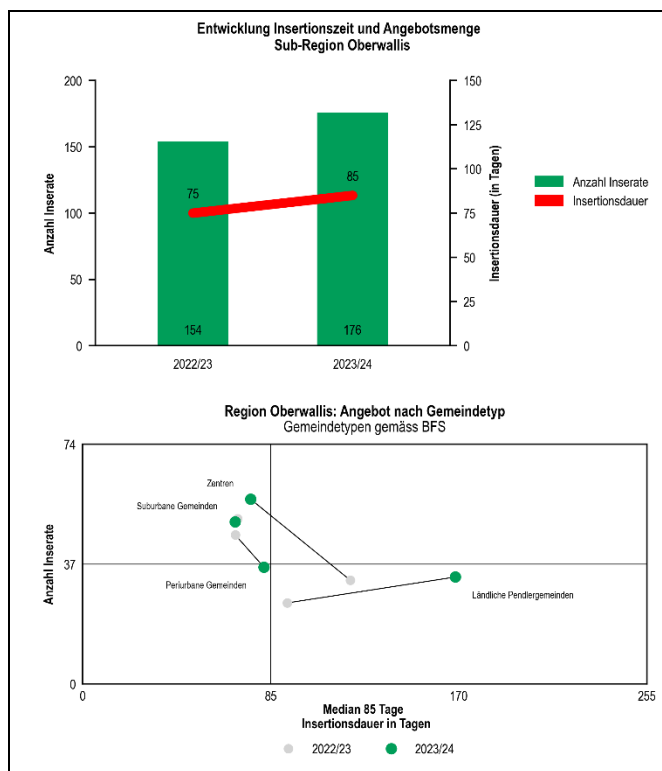
Mit Ausnahme des preiswertesten Segmentes (< CHF 0.5 Mio.) steigt die Zahl der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser in allen untersuchten Preiskategorien an, am meisten im teuersten Segment (> CHF 2.5 Mio.). Die Angebotsausweitung wird im Luxussegment von einer wachsenden Nachfrage gut absorbiert, so dass die Verkäufer ihre Objekte 10 Tage weniger lang inserieren müssen. In den übrigen Preiskategorien müssen die Eigenheime wegen des steigenden Angebotes länger inseriert werden, was auf eine in etwa stabile Nachfrage hinweist.

³ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

⁴ Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).

Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

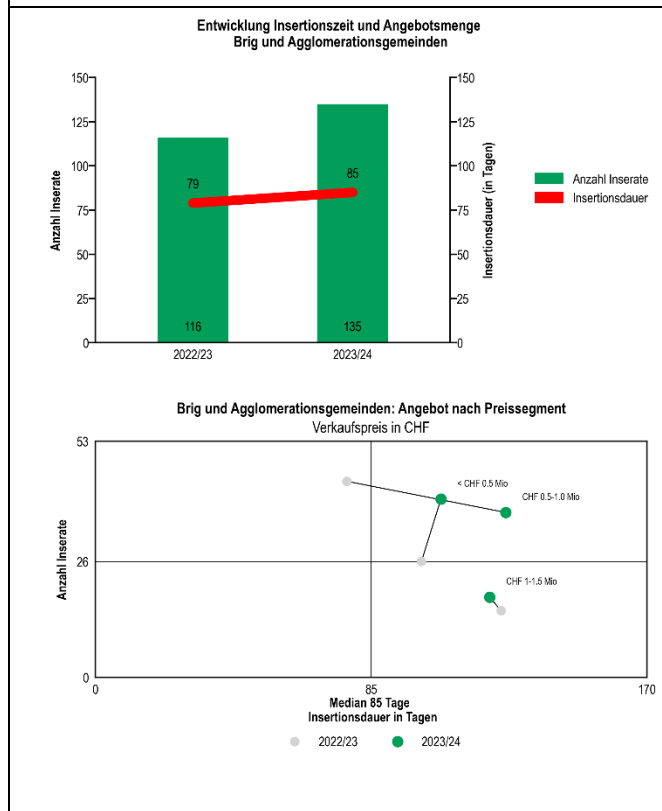
Sub-Region Oberwallis⁶: Leicht wachsende Nachfrage in Brig



Sub-Region Oberwallis

Die Zahl der zum Verkauf ausgeschriebenen Einfamilienhäuser stieg um 22 auf 176 Objekte (+14%). Als Folge dieser Angebotsausweitung müssen sich die Verkäufer von Eigenheimen 10 Tage länger bis zum Verkauf gedulden (+13%). Die in etwa identische prozentuale Veränderung der Zahl der Inserate und der Insertionszeit weist auf eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern hin.

Entwicklung nach Gemeindetypen. Der Markt in der Sub-Region Oberwallis ist zweigeteilt: In den Zentrums- und Suburbangemeinden müssen Einfamilienhäuser 45 Tage weniger lang inseriert werden bis zum Verkauf trotz einer Zunahme der Inseratezahl um 20. Dies weist auf eine wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern hin. In den ländlichen und vor allem den periurbanen Gemeinden hingegen ist von einer rückläufigen Eigenheim-Nachfrage auszugehen. Eine stabile Nachfrage ist schliesslich in den suburbanen Gemeinden zu registrieren, verändert sich doch in diesen Gemeinden sowohl Insertionszeit als auch die Zahl der Inserate nur minim.



Brig und Agglomerationsgemeinden

In der Stadt Brig und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden nimmt die Zahl der inserierten Eigenheime um 19 zu (+16%). Die Ausweitung des Angebotes bewirkt, dass die Eigenheim-Besitzer ihre Objekte 6 Tage länger ausschreiben müssen (+8%). Die im Vergleich zur prozentualen Angebotsausweitung nur halb so grosse Verlängerung der Insertionszeit lässt auf eine leicht wachsende Eigenheim-Nachfrage schliessen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 95 Inserate)

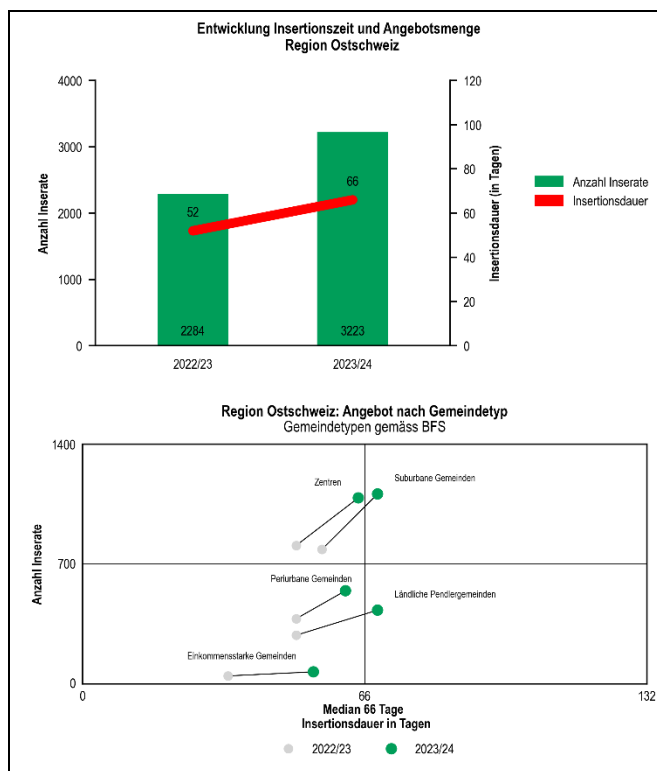
Die Zahl der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser nimmt im preiswertesten (< CHF 0.5 Mio.) und teuersten Segment zu (+14 bzw. +3 Inserate). In dieser Preisklasse müssen die Eigenheime trotz der Zunahme der Zahl der Inserate vier Tage weniger lang ausgeschrieben werden. Dies lässt auf eine wachsende Nachfrage in diesem Segment schliessen. In der mittleren Preisklasse (CHF 0.5-1.0 CHF) hingegen müssen sich die Verkäufer 49 Tage länger gedulden bis zum Verkauf des Einfamilienhauses (122 Tage). Gleichzeitig werden in diesem Preissegment sieben Eigenheime weniger ausgeschrieben, was für eine rückläufige Nachfrage spricht.

⁵ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

⁶ Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).

Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

Region Ostschweiz⁸: Stabile bzw. mehr Nachfrage in Chur bzw. St. Gallen

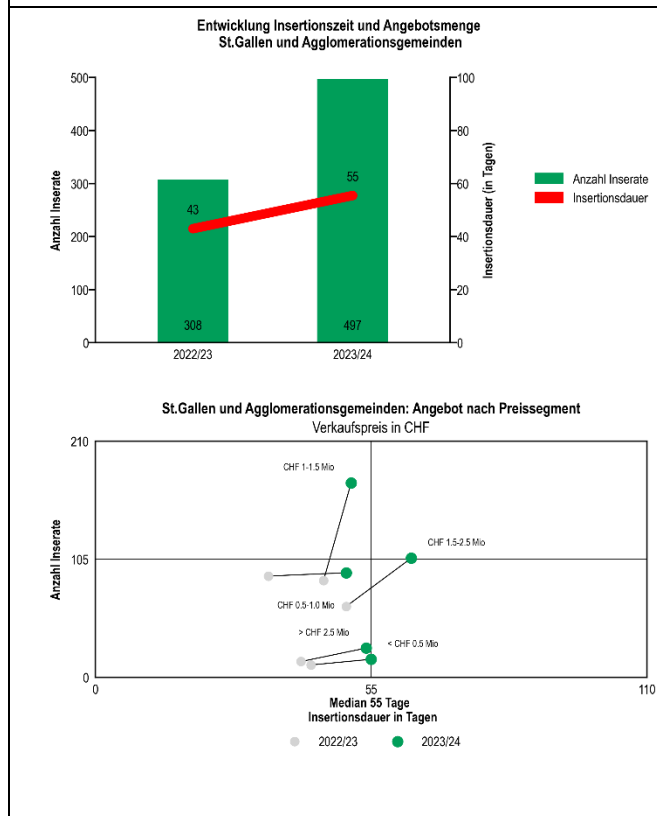


Region Ostschweiz

Die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser steigt um gut 940 Objekte auf gut 3'200 (+41%). Dies führt dazu, dass sich die Verkäufer von Einfamilienhäusern 14 Tage länger gedulden müssen bis zum Verkauf ihres Objektes (+27%). Die im Vergleich zur Zunahme der Zahl der Inserate nur unterproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit weist auf eine steigende Nachfrage nach Eigenheimen hin.

Entwicklung nach Gemeindetypen

In allen fünf untersuchten Gemeindetypen werden mehr Einfamilienhäuser zum Verkauf inseriert, am meisten in den suburbanen Gemeinden (+300 auf gut 1'100 Inserate). Diese Angebotsausweitungen führen dazu, dass sich in allen Gemeindetypen die Verkäufer von Eigenheimen deutlich länger bis zum Verkauf ihres Objektes gedulden müssen, vor allem in den suburbanen Gemeinden (+28 Tage). Dort müssen jetzt die Einfamilienhäuser gleich lang inseriert werden wie in den ländlichen Gemeinden, was aussergewöhnlich ist. Am wenigsten lang müssen die Eigenheime in den einkommensstarken Gemeinden inseriert werden (54 Tage).



Stadt St. Gallen und Agglomerationsgemeinden

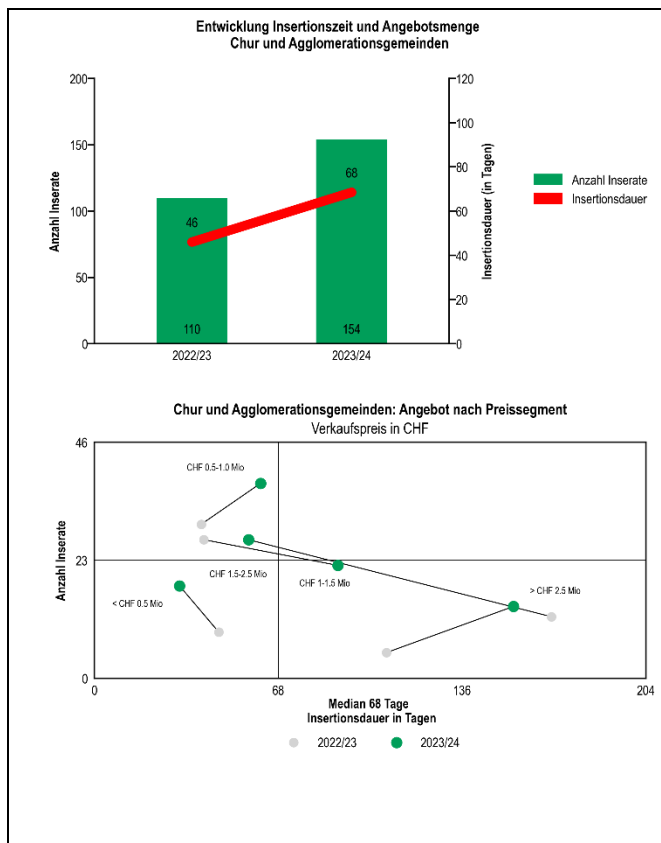
Eigenheime in der Stadt St. Gallen und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden müssen 12 Tage länger ausgeschrieben werden im Vergleich zur Vorperiode (+28%). Dies als Folge einer 60-prozentigen Zunahme der Zahl der Inserate auf knapp 600. Die kräftige Angebotsausweitung wird damit von einer wachsenden Nachfrage gut absorbiert.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 414 Inserate)

In den beiden untersten Preissegmenten und im Luxussegment mit Preisen über CHF 2.5 Mio. müssen sich die Eigenheim-Verkäufer trotz nur wenig steigenden Inseratezahlen deutlich länger bis zum Verkauf ihres Objektes gedulden (Verlängerung der Insertionszeiten zwischen 12 und 16 Tagen). Dies lässt auf eine schwächere Nachfrage schliessen. In den beiden Preisklassen zwischen CHF 1.0 Mio.-2.5 Mio. hingegen müssen die Eigenheime im Vergleich zu den Angebotsausweitungen unterproportional länger ausgeschrieben werden. Dies weist auf eine Zunahme der Eigenheim-Nachfrage hin.

⁷ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

⁸ Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).



Stadt Chur und Agglomerationsgemeinden

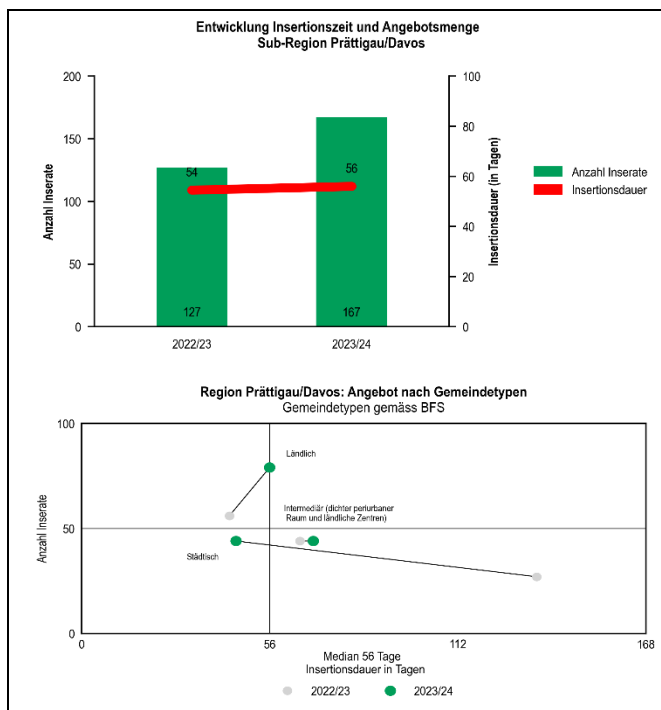
In der Stadt Chur und ihren angrenzenden Agglomerationsgemeinden steigt die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser um 44 auf 154 Objekte (+40%). Als Folge dieser Angebotsausweitung müssen sich die Verkäufer von Eigenheimen 22 Tage länger gedulden bis zum Verkauf ihres Objektes (+48%). Die prozentual in etwa gleich hohen Veränderungen der Zahl der Inserate und der Ausschreibungszeit lässt auf eine stabile Nachfrage schliessen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 119 Inserate)

Im Luxussegment mit Preisen über CHF 2.5 Mio. und in der Preisklasse zwischen CHF 0.5-1.0 Mio. müssen die Verkäufer von Eigenheimen ihre Objekte deutlich länger ausschreiben als Folge von Angebotsausweitungen. Auch im Preissegment zwischen CHF 1.5-2.5 Mio. werden mehr als doppelt so viele Eigenheime im Vergleich zur Vorperiode ausgeschrieben (+15 Objekte auf 27). Trotz dieser Angebotszunahme müssen sich in diesem Segment die Eigenheim-Verkäufer deutlich weniger lang bis zum Verkauf ihres Objektes gedulden, d.h. die Ausschreibungszeit verkürzt sich um 112 auf 57 Tage. Damit wird das steigende Angebot durch eine stark wachsende Nachfrage gut absorbiert.

OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2023 Q3 – 2024 Q2⁹

Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen Sub-Region Prättigau/Davos¹⁰: Luxusobjekte in Davos sehr gefragt



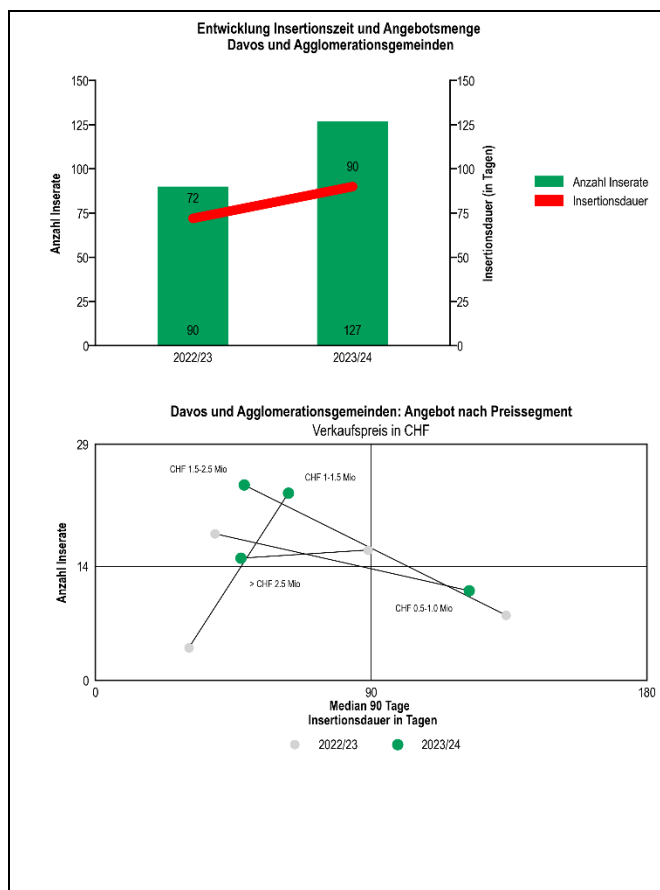
Region Prättigau Davos

Die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser steigt um 40 auf 167 (+31%). Trotz dieser Ausweitung des Angebotes müssen die Eigenheim-Besitzer ihre Häuser im Vergleich zur Vorperiode nur 2 Tage länger ausschreiben (+3%). Dank einer wachsenden Nachfrage kann damit das zusätzliche Angebot mit einer nur wenig längeren Ausschreibungszeit verkauft werden.

Entwicklung nach Gemeindetypen. Die Zahl der ausgeschriebenen Einfamilienhäuser in den ländlichen und städtischen Gemeinden steigt um 23 bzw. 17 auf 79 bzw. 44 Inserate. Gleichzeitig müssen die Verkäufer in den städtischen Gemeinden ihre Eigenheime 3 Monate weniger lang inserieren (46 statt 136 Tage). Dies lässt auf eine stark wachsende Eigenheim-Nachfrage in diesen Gemeinden schliessen. In den ländlichen Gemeinden hingegen ist von einer stabilen Nachfrage auszugehen, da die 23 zusätzlich ausgeschriebenen Objekte dazu führen, dass die Eigenheime 12 Tage länger ausgeschrieben werden müssen.

⁹ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

¹⁰ Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).



Davos und Agglomerationsgemeinden

Die Zahl der zum Verkauf in Davos und ihren angrenzenden Gemeinden ausgeschriebenen Einfamilienhäuser nimmt um 37 auf 127 zu (+41%). Die Ausweitung des Angebotes bewirkt, dass die Eigenheim-Verkäufer ihre Objekte 18 Tage länger zum Verkauf ausschreiben müssen (+25%). Die im Vergleich zur Angebotsausweitung unterproportionale Verlängerung des Insertionszeit lässt auf eine leicht wachsende Nachfrage schliessen.

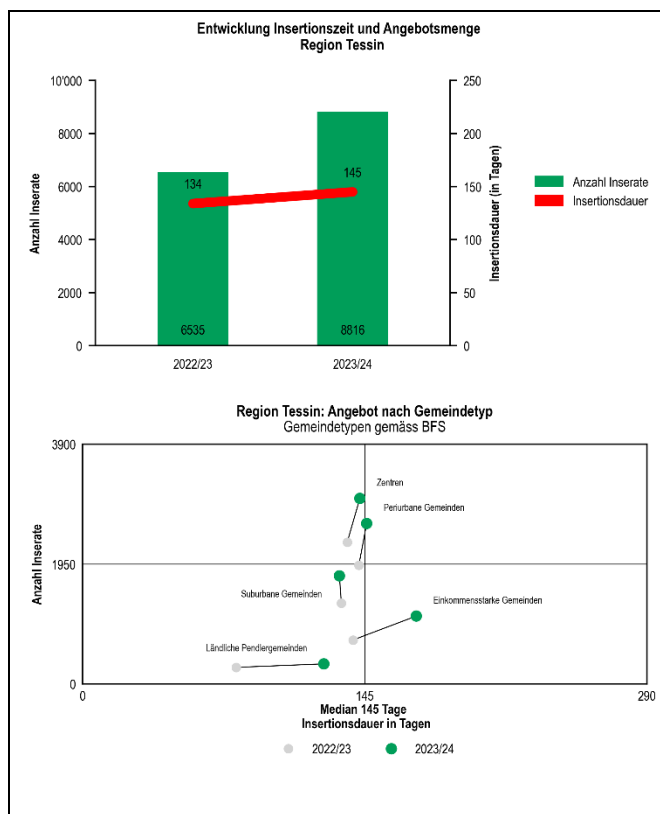
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 73 Inserate)

In den beiden mittleren Preissegmenten (CHF 1-1.5 Mio.; CHF 1.5-2.5 Mio.), auf die zwei Drittel aller Inserate entfallen, werden 19 bzw. 16 mehr Objekte ausgeschrieben im Vergleich zur Vorperiode. Diese Angebotsausweitungen führen in der Preisklasse CHF 1-1.5 Mio. dazu, dass die Verkäufer ihr Eigenheim 33 Tage länger ausschreiben müssen (63 Tage). Im Preissegment CHF 1.5-2.5 Mio. hingegen können die ausgeschriebenen Einfamilienhäuser trotz mehr Inseraten 86 Tage schneller verkauft werden (49 Tage), was auf eine wachsende Nachfrage hinweist. In der Luxusklasse mit Objekten über CHF 2.5 Mio. wird das zusätzliche Angebot durch eine wachsende Nachfrage absorbiert, so dass die Ausschreibungszeit auf 42 Tage sinkt. Damit findet ein Eigenheim im teuersten Segment am raschesten einen Käufer, was aussergewöhnlich ist.

OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2023 Q3 – 2024 Q2¹¹

Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

Region Tessin¹²: Die Nachfrage steigt in der Region Tessin und in Lugano



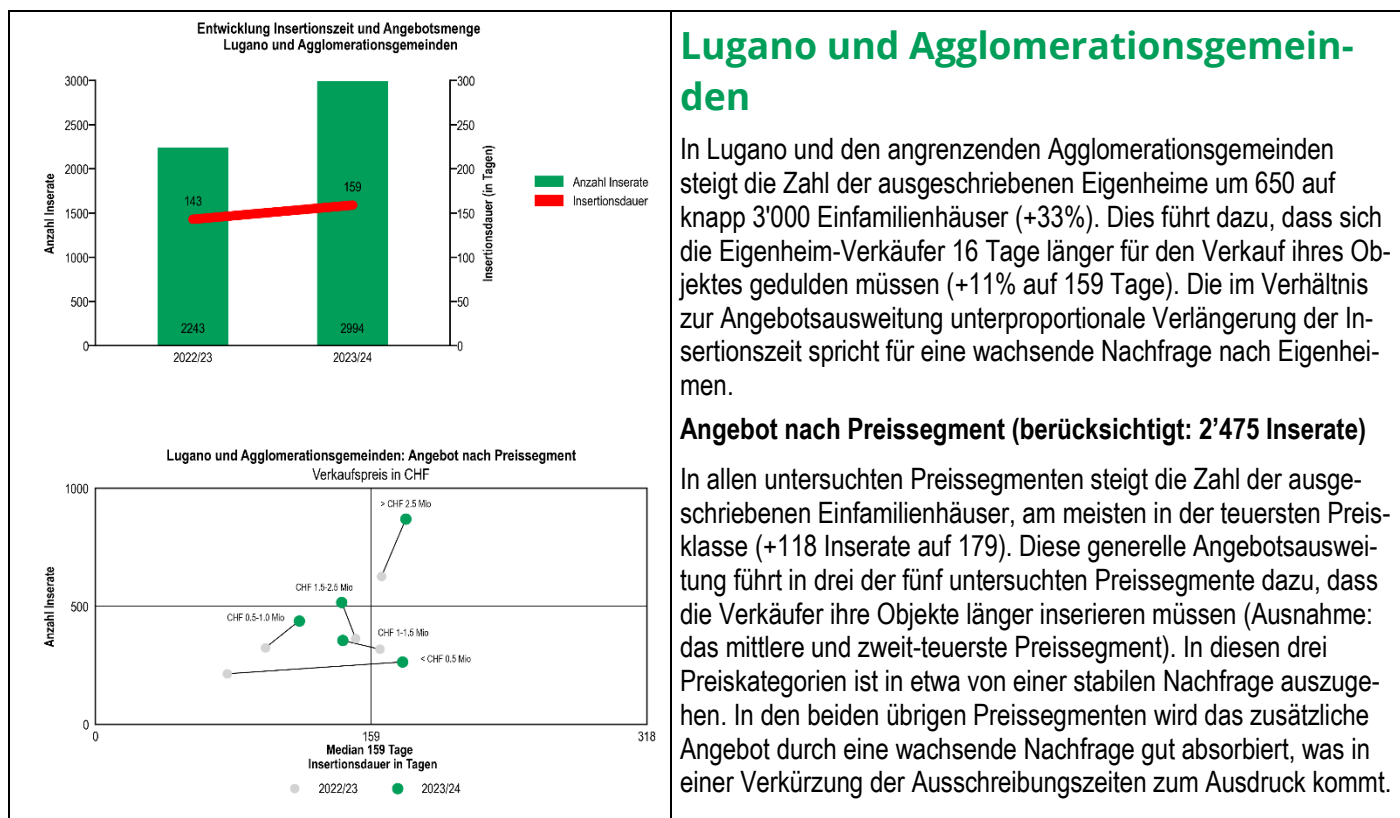
Region Tessin

Die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser steigt um knapp 2'300 Objekte auf gut 8'800 (+35%). Diese Angebotsausweitung bewirkt, dass die Verkäufer von Eigenheimen ihre Objekte 11 Tage länger inserieren müssen (+8%). Die im Vergleich zur Zunahme der inserierten Objekte unterproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit spricht für eine wachsende Nachfrage nach Eigenheimen.

Entwicklung nach Gemeindetypen. In allen fünf untersuchten Gemeindetypen legt die Zahl der ausgeschriebenen Objekte zu, am meisten in den einkommensstarken Gemeinden (+389 Inserate auf 1'100). Als Folge dieser generellen Angebotsausweitung müssend die Verkäufer ihre Häuser länger ausschreiben mit Ausnahme der Objekte in den suburbanen Gemeinden, wo die Insertionszeit um 1 Tag sinkt. Die zweitgrösste Zunahme der Ausschreibungszeit wird in den einkommensstarken Gemeinden registriert (+33 Tage 172 Tage). Dies spricht für eine in etwa unveränderte Nachfrage nach Eigenheimen. Eine leicht rückläufige Nachfrage wird in den ländlichen Gemeinden registriert, da sich dort die Verkäufer 45 Tage länger für den Verkauf ihres Objektes gedulden müssen bei einer geringen Zunahme der Zahl der Inserate.

¹¹ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

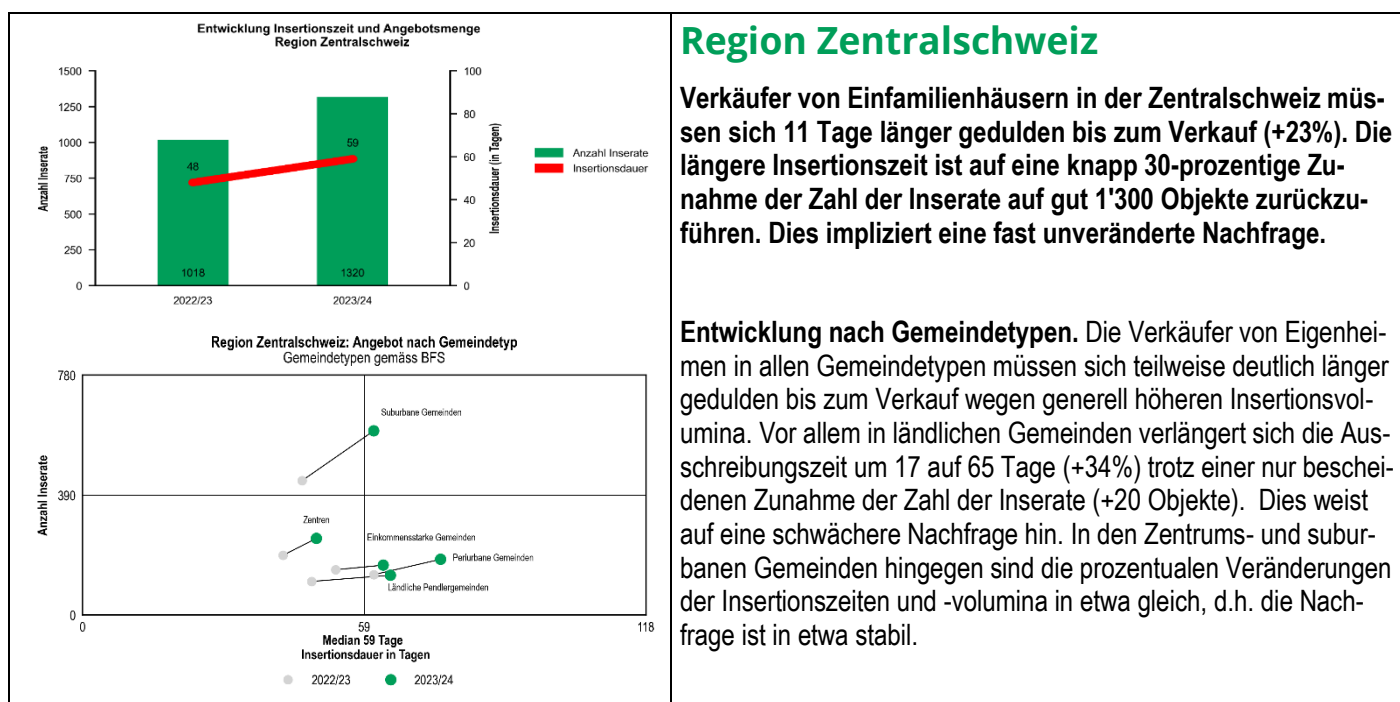
¹² Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).



OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2023 Q3 – 2024 Q2¹³

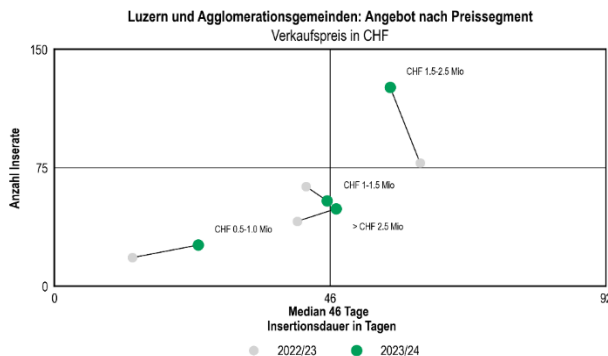
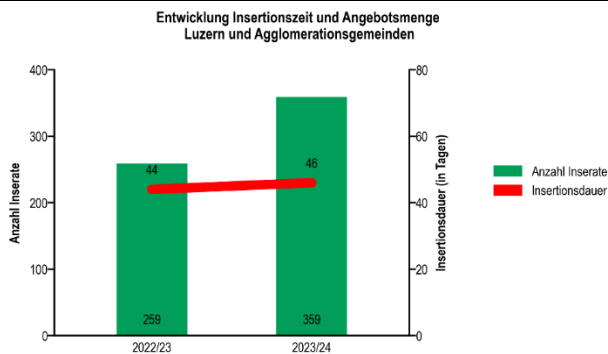
Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

Region Zentralschweiz¹⁴: Rückläufige Nachfrage in Stadt Zug



¹³ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

¹⁴ Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).

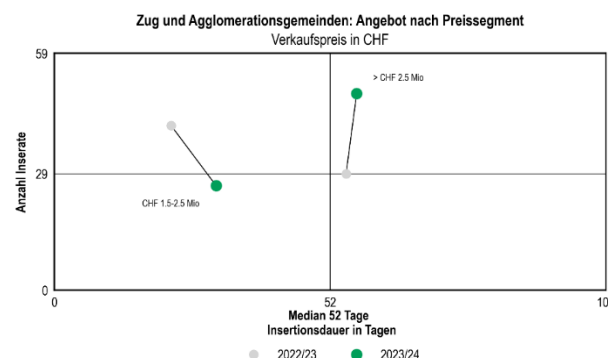
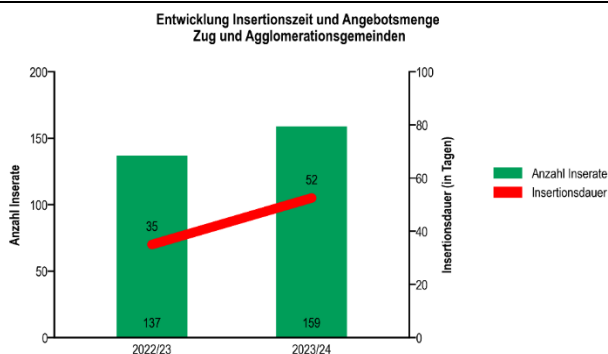


Stadt Luzern und Agglomerationsgemeinden

In der Stadt Luzern und ihren Agglomerationsgemeinden müssen die Eigenheim-Verkäufer ihre Objekte fast gleich lang ausschreiben bis zum Verkauf wie in der Vorperiode (+1 Tag). Dies trotz deutlich mehr Inseraten (+100 Inserate bzw. +39%). Eine fast unveränderte Insertionszeit trotz fast 40 Prozent mehr ausgeschriebenen Einfamilienhäusern bedeutet, dass eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot gut absorbiert.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 333 Inserate).

Im preiswertesten (CHF 0.5-1.0 Mio.) und teuersten Segment (> CHF 2.5 Mio.) müssen Eigenheime als Folge von mehr Inseraten länger ausgeschreiben werden (+11 bzw. +4 Tage in der preiswertesten bzw. teuersten Preisklasse). Dies weist auf eine in etwa unveränderte Nachfrage hin. Im zweitwertesten Segment mit Eigenheimen zwischen CHF 1.5 bis CHF 2.5 Mio. finden die ausgeschriebenen Objekte trotz deutlich mehr Inseraten schneller einen Käufer, was eine wachsende Nachfrage impliziert. Einfamilienhäuser mit Preisen zwischen CHF 1-1.5 Mio. hingegen müssen trotz weniger Inseraten 4 Tage länger inseriert werden. In dieser Preisklasse ist von einer rückläufigen Nachfrage auszugehen.



Stadt Zug und Agglomerationsgemeinden

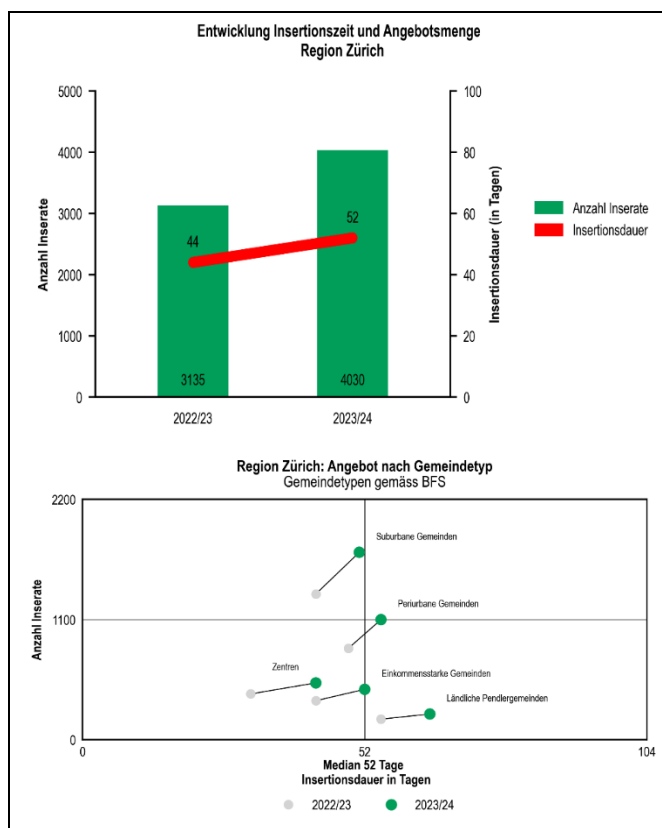
In der Stadt Zug und ihren angrenzenden Gemeinden werden mehr Eigenheime inseriert (+22 Objekte bzw. +16%). Dies bedingt, dass verkaufswillige Einfamilienhaus-Besitzer ihre Objekte deutlich länger ausschreiben müssen (+17 Tage bzw. +49%). Die im Vergleich zur Angebotsausweitung überproportionale Verlängerung der Insertionszeit lässt auf eine abnehmende Nachfrage schliessen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 75 Inserate)

Im preiswertesten Segment, auf das mit 26 Inseraten ein Drittel aller inserierten Objekte entfallen, müssen Einfamilienhaus-Besitzer ihr Eigenheim trotz weniger Inseraten (-15 Objekte) 9 Tage länger ausschreiben. Dies spricht für eine rückläufige Nachfrage. In der Preisklasse mit Objekten zwischen CHF 1.5-2.5 Mio. hingegen können die Eigenheimbesitzer ihr Haus trotz einer Zunahme der Inseratezahl um 20 Objekte mit einer fast unveränderten Ausschreibungszeit rechnen (+2 Tage auf 57 Tage). Dies bedeutet, dass eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot gut absorbiert.

Einfamilienhäuser: Veränderungen von Insertionszeiten und -Mengen

Region Zürich¹⁶: Nachfragebelebung bei teuren Objekten in Winterthur

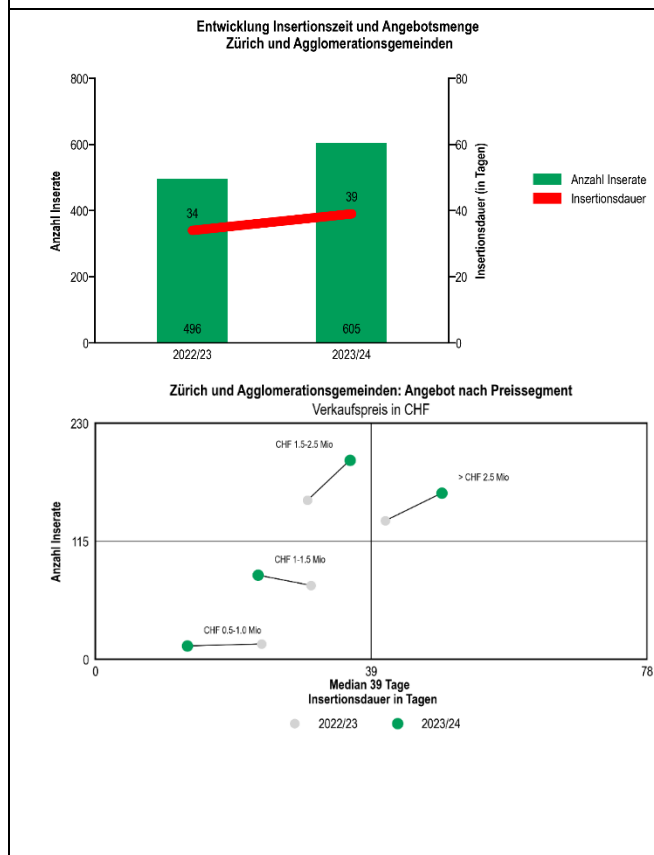


Region Zürich

Die Verkäufer müssen sich 8 Tage länger gedulden (+18%), bis sie einen Käufer für ihr Haus finden. Die längere Ausschreibungszeit ist auf eine 29-prozentige Zunahme der Zahl der Inserate zurückzuführen. Die im Verhältnis zur Angebotsausweitung unterproportionale Verlängerung der Insertionszeit spricht für eine leichte Nachfrageausweitung.

Entwicklung nach Gemeindetypen. In allen fünf untersuchten Gemeindetypen werden teilweise deutlich mehr Einfamilienhäuser ausgeschrieben. Die grössten Zunahmen verzeichnen die Insertionsvolumina in den sub- und periurbanen Gemeinden (+381 Inserate bzw. +262 Inserate).

Die steigenden Inseratezahlen führen dazu, dass sich die Verkäufer von Eigenheimen in allen Gemeindetypen teilweise deutlich länger gedulden müssen bis zum Verkauf. Die stärkste Verlängerung der Insertionszeit wird in den Zentrumsgebieten (+12 Tage auf 43 Tage) registriert. In den periurbanen Gemeinden verlängert sich die Insertionszeit (+6 Tage auf 55 Tage) am wenigsten trotz einer Zunahme der Inserate um fast einen Drittel.



Stadt Zürich und Agglomerationsgemeinden

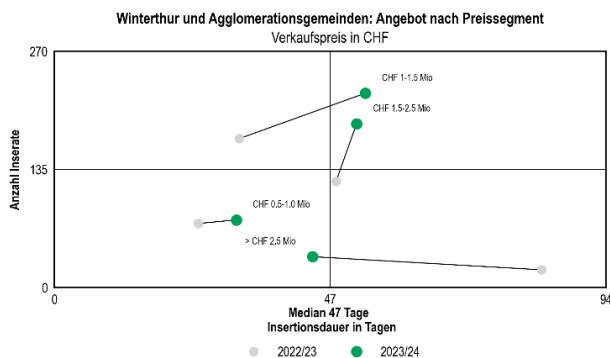
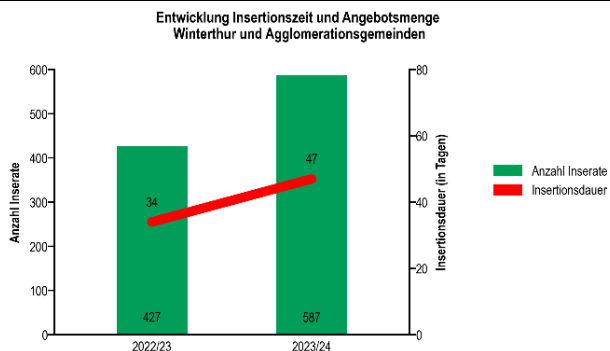
Die Verkäufer von Einfamilienhäusern in der Stadt Zürich und den angrenzenden Agglomerationsgemeinden müssen sich 5 Tage länger gedulden bis zum Verkauf ihres Objektes (+15%). Dies ist einer 22-prozentigen Zunahme der Zahl der inserierten Eigenheime geschuldet. Die im Verhältnis zur Angebotsausweitung unterproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit spricht für eine leichte Nachfragezunahme.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 457 Inserate)

Der Markt ist zweigeteilt: Während sich die Verkäufer von Eigenheimen in den beiden unteren Segmenten (bis CHF 1.5 Mio.) deutlich weniger lang bis zum Verkauf ihres Objektes gedulden müssen, verlängert sich die Ausschreibungszeit von Häusern in den beiden oberen Preissegmenten (CHF 1.5-2.5 Mio.; > CHF 2.5 Mio.) um 6 bzw. 8 Tage auf 39 bzw. 49 Tage als Folge von mehr Inseraten. In diesen beiden Segmenten bleibt die Nachfrage damit stabil.

¹⁵ Berichtsjahr: 01.07.2023-30.06.2024, Vorjahr: 01.07.2022-30.06.2023

¹⁶ Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeindetypen untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS).



Stadt Winterthur und Agglomerationsgemeinden

In der Stadt Winterthur und ihren angrenzenden Gemeinden müssen Einfamilienhäuser 13 Tage länger inseriert werden bis zum Verkauf (+38%). Die ist eine Folge von deutlich mehr Inseraten (+160 Inserate bzw. + 37%). Die fast identische prozentuale Zunahme des Insertionsvolumens und der Insertionszeit weist auf die stabile Eigenheim-Nachfrage hin.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 524 Inserate)

In allen vier untersuchten Preissegmenten bis auf das Luxussegment (> CHF 2.5 Mio.) müssen Eigenheim-Verkäufer ihre Objekte teilweise deutlich länger inserieren bis zum Verkauf als Folge von mehr Inseraten. Am meisten verlängert sich die Insertionszeit im Segment CHF 1-1.5 Mio. (+22 Tage bzw. +68%) auf 53 Tage. Gegenläufig verläuft die Entwicklung im Luxussegment mit Objekten ab CHF 2.5 Mio. In diesem Segment halbiert sich die Ausschreibungszeit fast von 83 auf 44 Tage trotz deutlich mehr Inseraten, d.h. Anstieg von 20 auf 35 Objekte. Dies lässt auf eine wachsende Nachfrage nach sehr teuren Einfamilienhäusern schliessen.