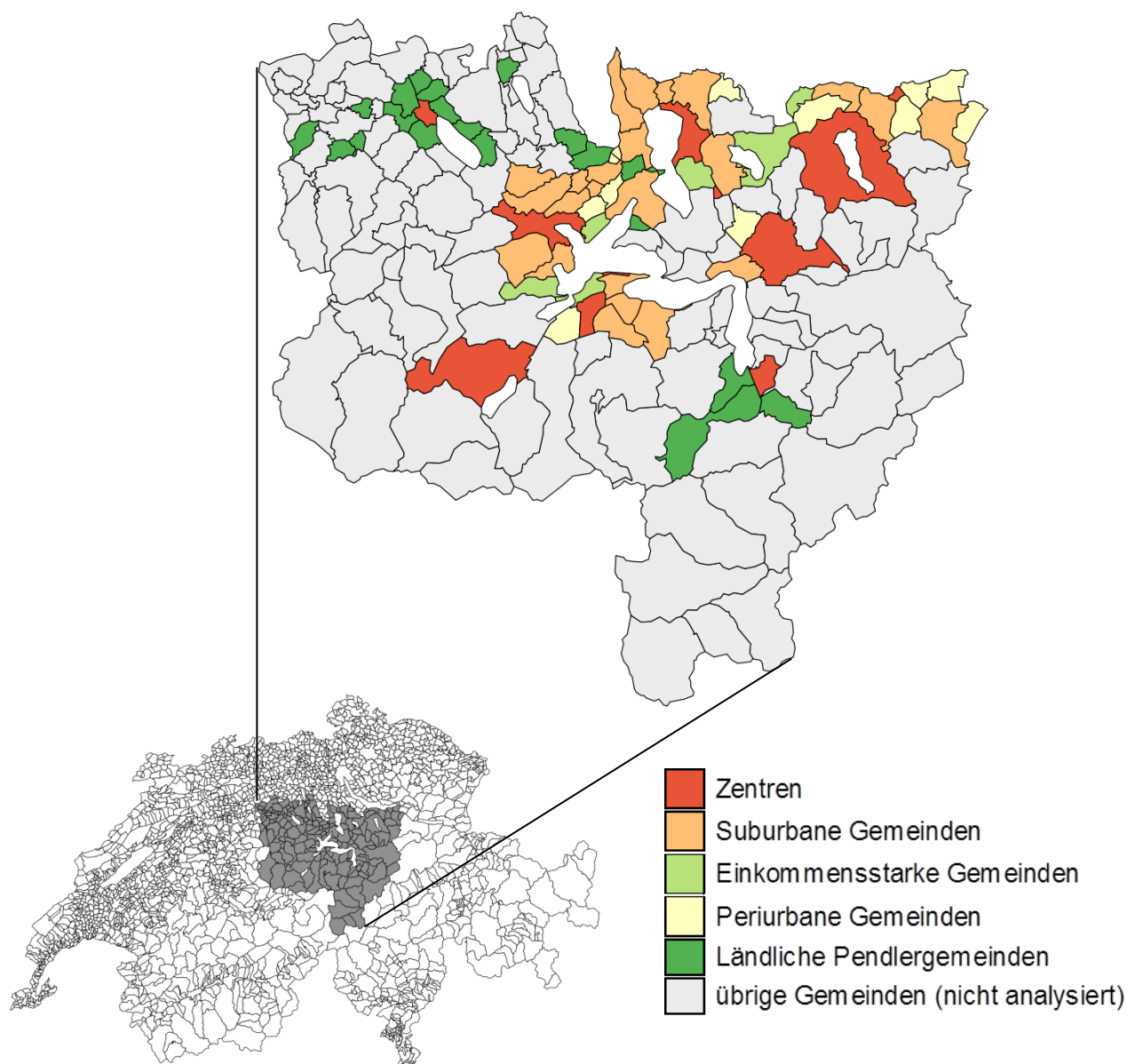


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016¹

Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt Luzern und Region Innerschweiz²



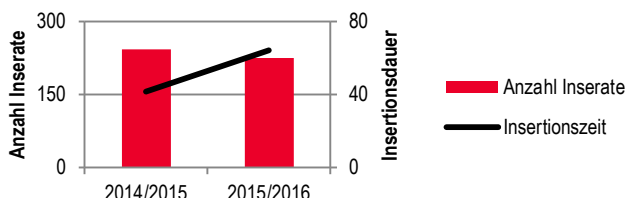
¹ Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

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

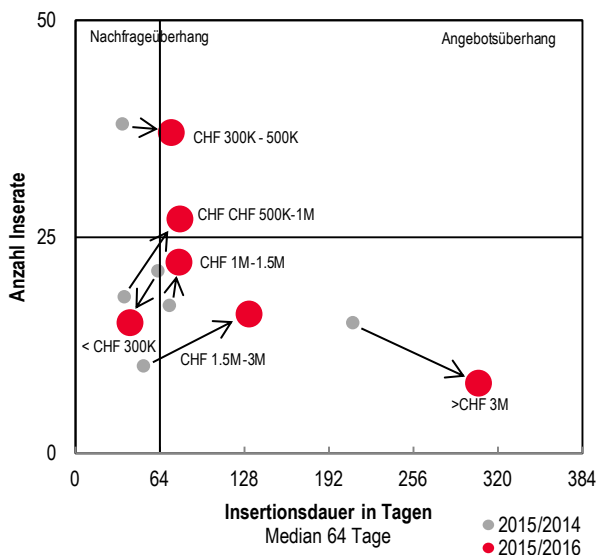
Stadt Luzern

In der Stadt Luzern hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 22.5 Tage auf 64 Insertionstage stark verlängert.

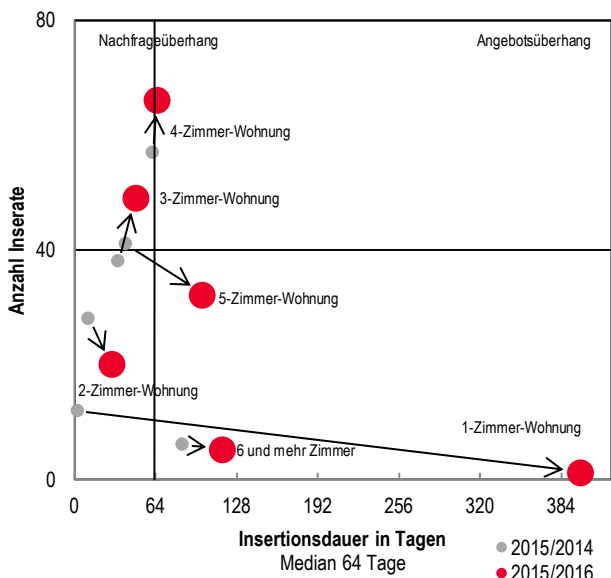
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Luzern



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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



In der Stadt Luzern verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen deutlich von 41.5 auf 64 Insertionstage. Dies obwohl etwas weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 7% von 242 auf 224 zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfragerückgang nach Eigentumswohnungen in der Stadt Luzern.

Angebot nach Preissegment

Die grössten Veränderungen der Insertionsdauer waren im gehobenen Preissegment bei Wohnungen für mehr als CHF 1.5M zu beobachten. In diesem Segment hat sich das Überangebot akzentuiert.

Sehr schnell verkauft werden konnten Wohnungen für weniger als CHF 300K. Sie konnten bereits nach 43 Tagen und damit drei Wochen schneller verkauft werden als in Vorjahr. In diesem Segment herrscht aufgrund einer Angebotsverknappung im Berichtsjahr ein Nachfrageüberhang vor.

Die Vermarktung von Wohnungen mit einem Verkaufspreis zwischen 300K und 1.5M betrug ca. 2.5 Monate. In diesen Segmenten hat sich die Nachfrage in der Berichtsperiode etwas reduziert. Angebot und Nachfrage decken sich recht gut. Die Insertionszeiten liegen um den Medianwert.

Wohnungen im Preissegment von CHF 1.5M-3M mussten in der Berichtsperiode deutlich länger inseriert werden. Dies ist vor allem auf das grössere Angebot in zurückzuführen, welches zu einem Überangebot geführt hat.

Es existiert nur ein sehr kleines Luxussegment in Luzern. Nur gerade 8 Wohnungen wurden angeboten, welche mehr als CHF 3M kosteten. Luxuswohnung liessen sich kaum mehr verkaufen, sie mussten über 300 Tage, und damit rund 100 Tage länger als in der Vorperiode, inseriert werden. Die schon ausgeprägte Übersättigung in diesem Markt hat sich noch einmal deutlich verstärkt.

Angebot nach Zimmerzahl

Bezogen auf die Zimmerzahl ist die Vermarktungsdauer in allen Segmenten angestiegen. Bei den 3- und 4-Zimmerwohnung war ein Ausbau des Angebots die Ursache für den Anstieg der Insertionszeit. Der Markt für diese Wohnungen ist recht gut ausbalanciert, die Insertionszeiten liegen nahe am Medianwert. Bei den 2- und 5-Zimmerwohnungen war die rückläufige Nachfrage für den Anstieg verantwortlich. Bei den 2-Zimmerwohnungen war der Anstieg der Insertionsdauer nur klein, es herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach diesen kleinen Wohnungen vor, sie können im Schnitt nach 30 Tagen verkauft werden. Bei den 5-Zimmerwohnungen hat sich dagegen ein Angebotsüberhang entwickelt. Mit 101 Insertionstagen mussten sie über einen Monat länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Aufgrund der kleinen Anzahl Inserate können bei den 1-Zimmerwohnungen und bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern keine statistisch zuverlässigen Aussagen gemacht werden.

Mit knapp CHF 9'000 pro m² die höchsten Quadratmeterpreise wurden für 4-Zimmerwohnungen verlangt. Die anderen Wohnungen erzielten Angebotspreise zwischen CHF 7'000 und CHF 7'500 pro m². Unter Inkaufnahme einer Verlängerung der derzeit

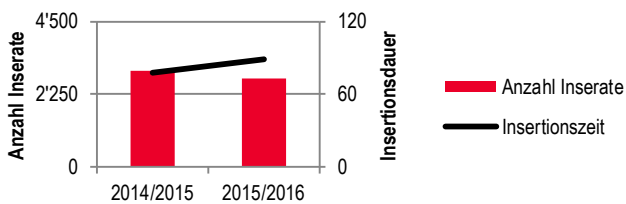
kurzen Vermarktungsdauer wären bei den 2- und 3-Zimmerwohnungen etwas höhere Preise am Markt durchsetzbar.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einzelne Objekte mussten über 400 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Über 75% der Objekte wurden in weniger als 150 Tagen verkauft. Am stärksten ausgeprägt ist diese Variabilität bei den den Luxuswohnungen und den Wohnungen mit über 5 Zimmern.

Region Innerschweiz

In der Region Innerschweiz hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 11.5 Tage auf 89 Insertionstage verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Ostschweiz



In der Region Innerschweiz verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 77.5 auf 89 Insertionstage. Die Innerschweiz liegt damit im Mittelfeld der untersuchten Regionen. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 8% von 2'984 auf 2'738 zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen.

Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Die Entwicklung des Eigentumsmarktes verlief in der Region Luzern relativ homogen. Die Insertionsdauer verringerte sich in allen Gemeindetypen in ähnlichem Ausmass. Verändert hat sich der Markt vor allem in den Zentren und suburbanen Gemeinden, wo deutlich weniger Objekte inseriert waren.

Zentren

Eigentumswohnungen fanden in den Zentren mit einer mittleren Insertionsdauer von 76.5 am schnellsten einen Käufer. Die Insertionsdauer stieg allerdings gegenüber der Vorperiode um 7.5 Tage leicht an. Obwohl die Anzahl Inserate in der Berichtsperiode von 626 auf 524 (-16%) sank. Dies lässt auf eine rückläufige Nachfrage schliessen.

Suburbane Gemeinden

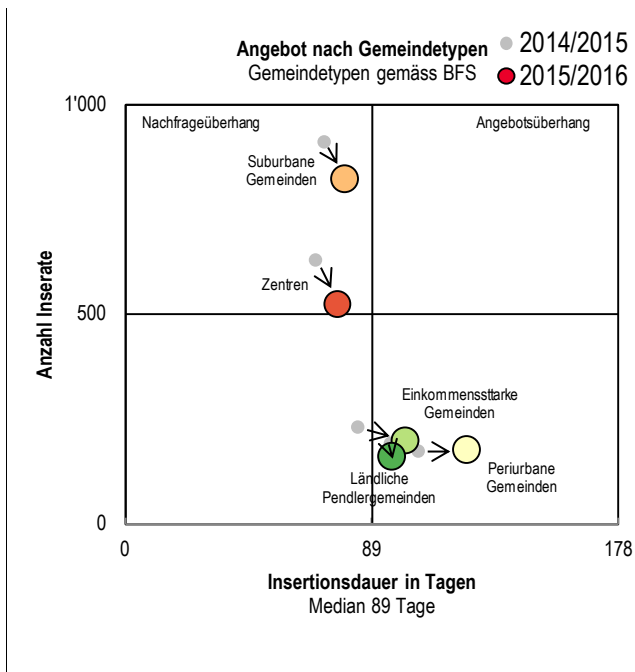
Auch in den suburbanen Gemeinden fanden Wohnungen mit 79 Tagen Insertion relativ schnell einen Käufer. Die Insertionsdauer ist allerdings auch hier gegenüber der Vorperiode um 7 Tage angestiegen. Die Anzahl der ausgeschrieben Wohnungen sank von 908 auf 823 (-9%). Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging damit etwas zurück. Interessant ist, dass in der Innerschweiz vor allem Eigentumswohnungen in den suburbanen Gemeinden angeboten werden.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden dauerte die Vermarktung im Schnitt 101 Tage. Die Insertionsdauer ist verglichen mit der Vorperiode um 17 Tage angestiegen. Obwohl die Anzahl Inserate von 228 auf 199 (-13%) zurückging. Somit ist die Nachfrage nach Stockwerkeigentum zurückgegangen. Insgesamt wurden erstaunlich wenige Wohnungen angeboten.

Periurbane Gemeinden

In den periurbanen Gemeinden betrug die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen hohe 123 Tage. Verglichen mit



der Vorperiode stieg die Insertionsdauer weiter an. Die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen bewegte sich mit 177 auf dem tiefen Niveau des Vorjahres. Dies lässt auf eine abnehmende Nachfrage nach Eigentumswohnungen schliessen.



Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden blieben die Insertionszeiten in der Berichtsperiode mit 96 Tagen etwa konstant. Das leicht kleinere Angebot stand einer leicht geringeren Nachfrage nach Stockwerkeigentum gegenüber. Im Unterschied zu anderen Regionen sind in der Zentralschweiz Wohnungen in den ländlichen Gemeinden erstaunlich gefragt.



Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

