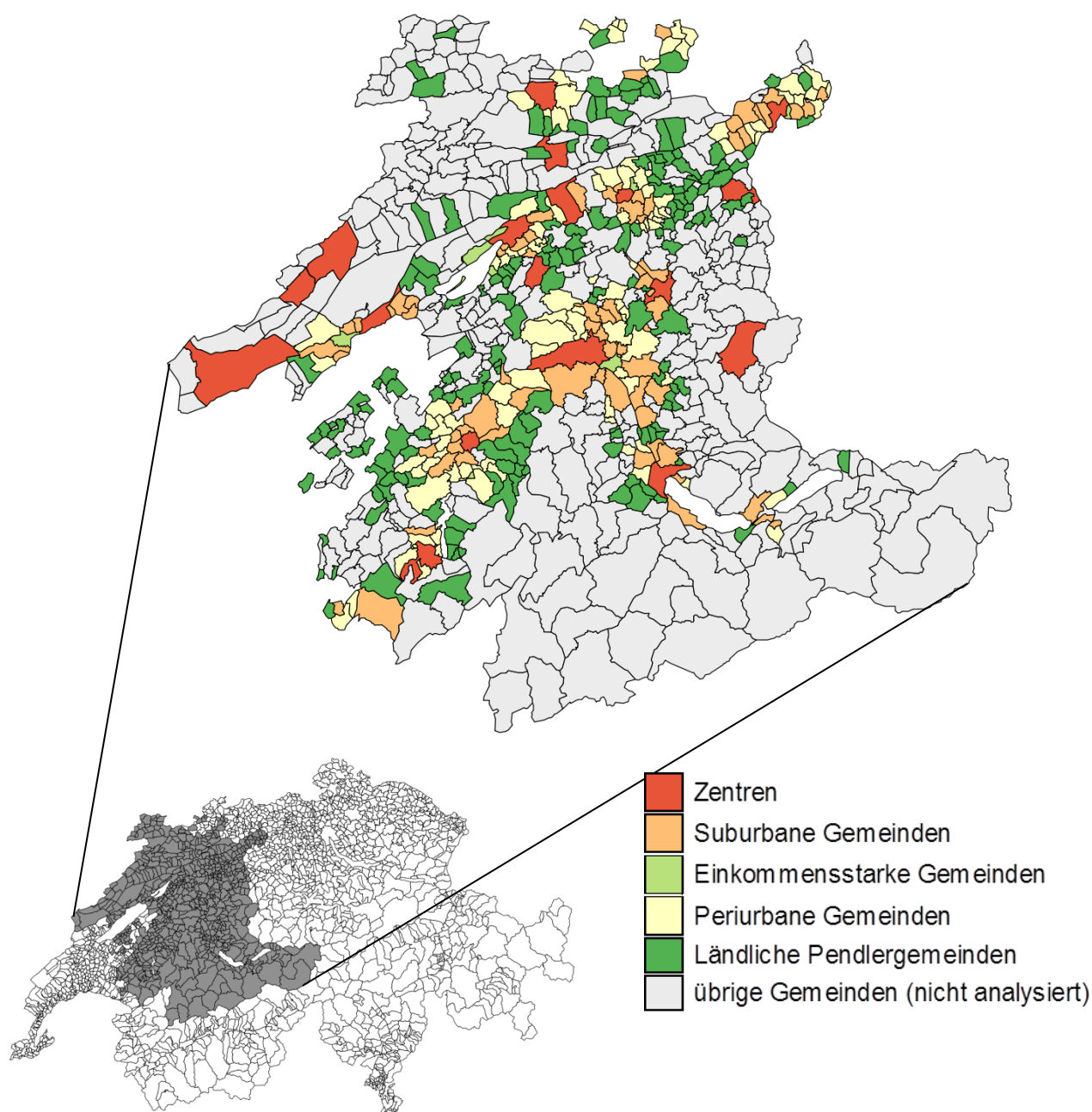


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016¹

Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt Bern und Region Espace Mittelland²



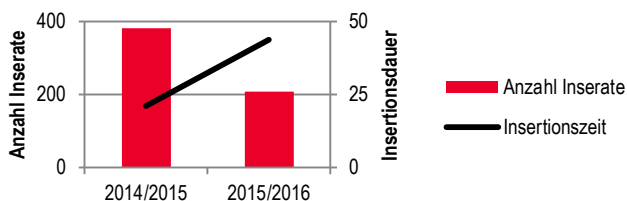
¹ Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

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 Bern

In der Stadt Bern hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 22.5 Tage auf 43.5 Insertionstage stark verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Bern

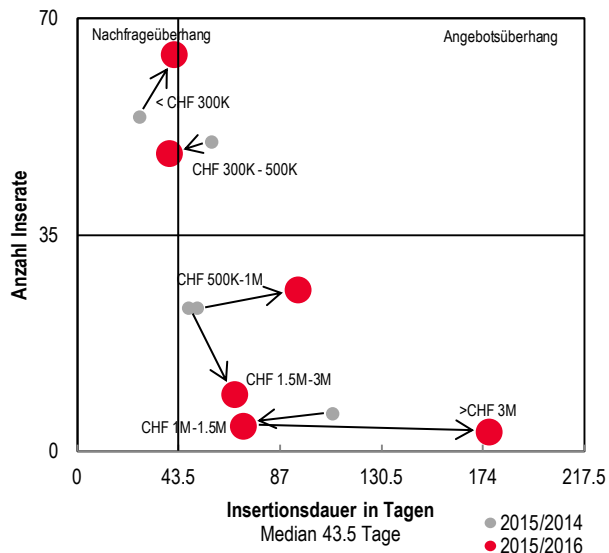


In der Stadt Bern verdoppelte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen von 21 auf 43.5 Insertionstage. Dies obwohl nur halb so viele Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 46% von 380 auf 207 eingebrochen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein regelrechter Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Stadt Bern.

Angebot nach Preissegment

Im Unterschied zu anderen Städten liegen die Insertionszeiten von günstigen Wohnungen (<CHF 300K) mit 42 Tagen nahe beim Medianwert. Die starke Angebotsausweitung bei den sehr günstigen Wohnungen (<CHF 300K) wurde nicht durch eine höhere Nachfrage aufgefangen. Folglich erhöhte sich die Insertionsdauer in diesem Segment um 15 Tage.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



Wohnungen zwischen CHF 300K und 500K wurden etwas stärker nachgefragt als in der Vorperiode. Die Insertionsdauer hat sich in diesem Segment um 18 Tage verkürzt und liegt nun leicht unterhalb des Durchschnitts.

Im mittleren Preissegment (CHF 500K - 1M) haben sich die Insertionszeiten auf 95 Tage um 43 Tage verlängert. Bei praktisch gleich hoher Angebotsmenge lässt sich daraus auf eine zurückgegangene Nachfrage in diesem Segment schliessen. In diesem Segment herrscht damit ein Angebotsüberhang vor.

Auffällig ist, dass die Preissegmente für Wohnungen mit einem Preis von mehr als CHF 1M nur ein sehr kleines Marktsegment darstellen. Nur gerade 16 Wohnungen für mehr als CHF 1M wurden in der Berichtsperiode ausgeschrieben. In diesen Segmenten sind aufgrund der kleinen Datenmenge keine zuverlässigen Aussagen zu den Entwicklungen möglich.

Angebot nach Zimmerzahl

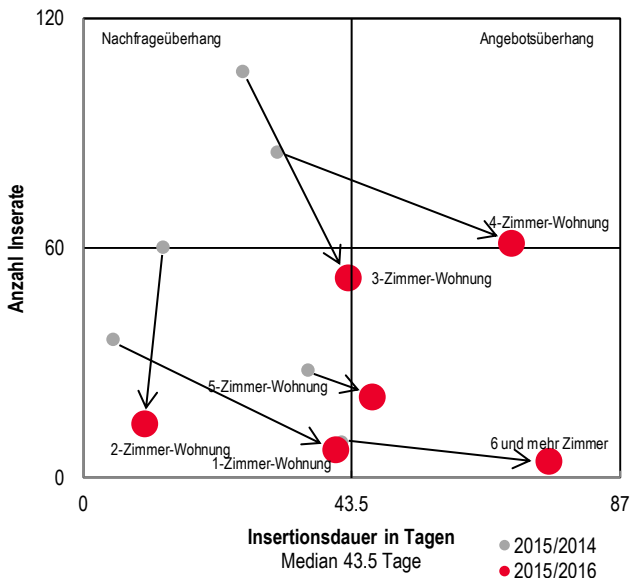
Es wurden deutlich weniger 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen angeboten. Ausserdem ist die Insertionsdauer in diesen Segmenten stark angestiegen. Die 3-Zimmerwohnungen liegen nun auf dem Mittelwert von 43 Tage, die 4-Zimmerwohnungen mit fast 70 Tagen sogar deutlich darüber. Dies lässt auf einen Nachfrageeinbruch in diesen Marktsegmenten schliessen.

3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen wurden im Schnitt für etwa CHF 6'250 pro m² angeboten. Trotzdem müssen 4-Zimmerwohnungen fast drei Wochen länger ausgeschrieben werden als 3-Zimmerwohnungen. Allenfalls könnten sich die Preise für 3-Zimmerwohnungen etwas erhöhen oder diejenigen für 4-Zimmerwohnungen könnten in Zukunft zurückgehen.

In der Berichtsperiode fast vollständig verschwunden sind 2-Zimmerwohnungen, welche in der Vorperiode noch ein grosses Marktsegment ausmachten.

In Bern gibt es nur ein sehr kleines Angebot an 1-Zimmerwohnungen, sowie Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern. Folglich sind statistisch zuverlässige Aussagen in diesen Marktsegmenten nicht möglich.

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

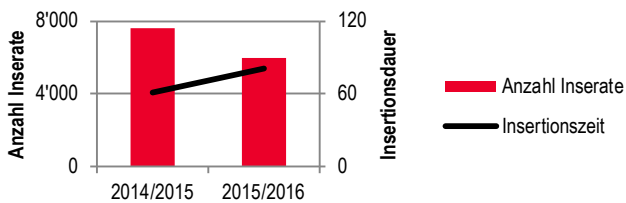


Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einzelne Objektemussten über 300 Tage ausgeschrieben werden um einen Käufer zu finden. In jedem Segment können aber 75% der Objekte in weniger als 200 Tagen verkauft werden. Am kleinsten ist die Schwankungsbreite der Insertionsdauer bei den kleinen und preiswerten Wohnungen. Im günstigen Marktsegment können 75% der Objekte in weniger als 100 Tagen verkauft werden.

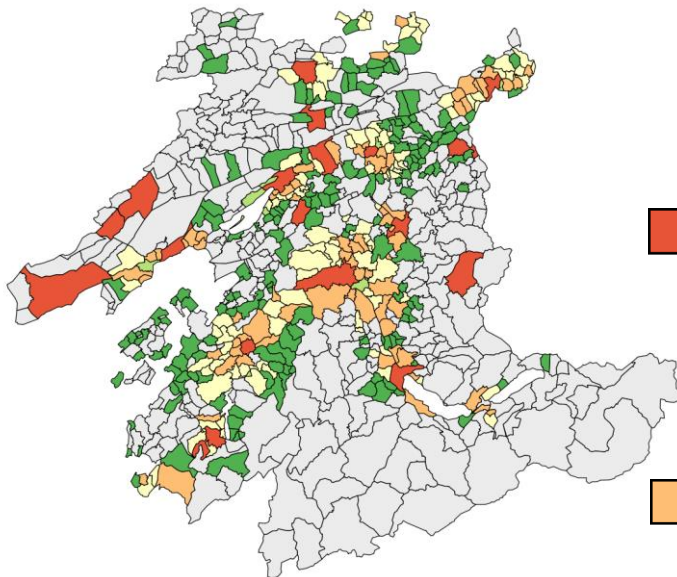
Region Espace Mittelland

In der Region Espace Mittelland hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 20 Tage auf 81 Insertionstage spürbar verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Waadt/Wallis



In der Region Espace Mittelland verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 61 auf 81 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 21% von 7'602 auf 5'974 zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Region. Einzig die Region Waadt/Wallis entspannte sich der Markt noch mehr.



Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Die Insertionsdauer hat sich in sämtlichen Gemeindetypen verlängert und die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen hat abgenommen. Das Ausmass der Veränderungen war jedoch unterschiedlich.

Zentren

Eigentumswohnungen fanden in den Zentren mit einer Insertionsdauer von 73 Tagen relativ schnell einen Käufer. Die Insertionsdauer stieg allerdings gegenüber der Vorperiode um 25 Tage an. Die Anzahl Inserate in der Berichtsperiode sank von 2'000 auf 1'365 (-32%). Diese rückläufige Nachfrage hat dazu geführt, dass Wohnungen in den Zentren nicht mehr knapper sind als Wohnungen in den Vororten.

Suburbane Gemeinden

Auch in den suburbanen Agglomerationsgemeinden fanden Wohnungen mit 70 Tagen Insertion relativ schnell einen Käufer. Die Insertionsdauer ist gegenüber der Vorperiode allerdings um 12 Tage angestiegen. Die Anzahl der ausgeschriebenen Wohnungen sank dagegen von 1'774 auf 1'354 (-24%). Der Nachfrageeinbruch hat dazu geführt, dass die Insertionszeiten nun nahe beim Mittelwert liegen.

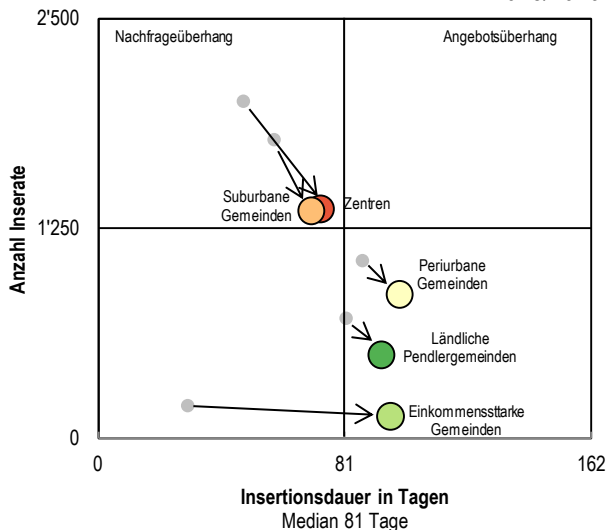
Einkommensstarke Gemeinden

Die Insertionszeit hat sich mehr als verdreifacht. In den einkommensstarken Gemeinden dauerte die Vermarktung mit 96 Tagen nun 2 Wochen länger als der Durchschnitt. Die Anzahl Inserate ging von 190 auf 130 (-32%) zurück.

Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 99 Tage. Sie ist um 12 Tage etwas angestiegen. Gleichzeitig ging die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen um knapp 20% auf 857 zurück. Somit hat die Nachfrage in den ländlichen Gemeinden etwas abgenommen.

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS



Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden haben sich die Insertionszeiten in der Berichtsperiode um 11.5 auf 93 Tage erhöht. Die Anzahl angebotener Wohnungen reduzierte sich von 712 auf 494 (-31%). Die Nachfrage ging folglich zurück.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)