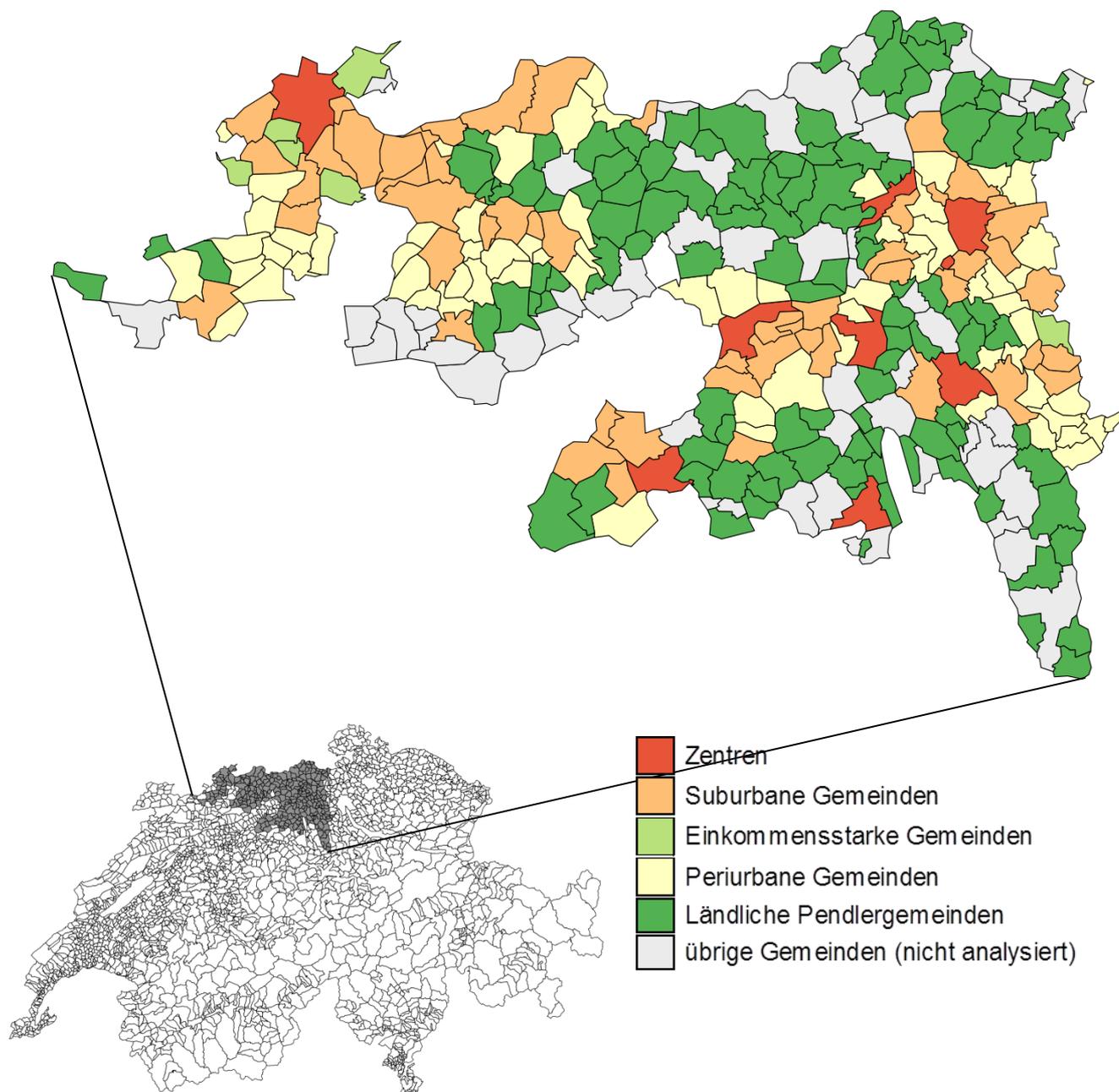


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016¹

Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt Basel und Region Nordwestschweiz²



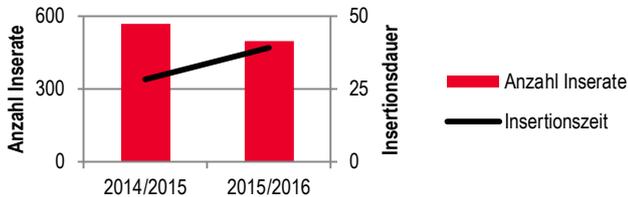
¹ Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

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 Basel

In der Stadt Basel hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 11 Tage auf 39 Insertionstage deutlich verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Basel

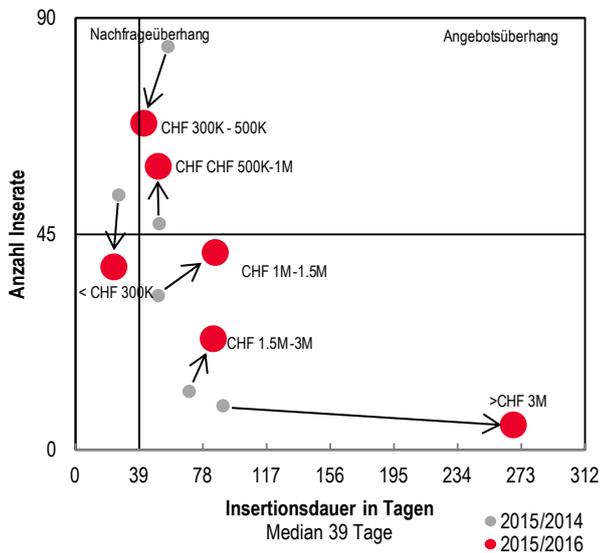


In der Stadt Basel verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen von 28 auf 39 Insertionstage. Dies obwohl etwas weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Eigentumswohnungen ist um 13% von 568 auf 494 deutlich zurückgegangen. Grund für den Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfragerückgang in Basel.

Angebot nach Preissegment

In Basel waren vor allem Wohnungen mit Angebotspreisen von weniger als CHF 300K knappe Ware. Sie mussten nur gerade 24 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Die Angebotsmenge in diesem Segment hat sich in der Berichtsperiode leicht verkleinert, was zu einer minimalen Verkürzung der Insertionszeiten geführt hat.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



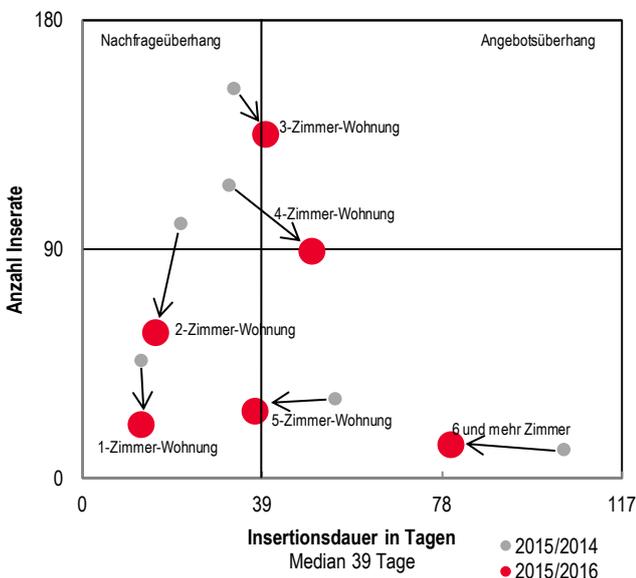
Im Überfluss vorhanden sind dagegen Wohnungen für mehr als CHF 1M. Sie mussten über 85 Tage inseriert werden, um einen Käufer zu finden. Aufgrund einer Ausdehnung des Angebots hat sich der Angebotsüberhang in der Berichtsperiode sogar noch etwas vergrößert. Die Insertionsdauer in diesem Segment hat sich verlängert. Für die gesamthafte Zunahme der Insertionsdauer in der Stadt ist vor allem das vergrößerte Angebot und die längere Vermarktungsdauer bei den Wohnungen für CHF 1M bis CHF 1.5M verantwortlich.

Mittlere Insertionszeiten sind in den mittleren Preissegmenten (CHF 300K – CHF 1M) festzustellen. Dort ist die Insertionsdauer in der Berichtsperiode in etwa konstant geblieben.

In Basel existiert nur ein sehr kleines Marktsegment für Luxuswohnungen für mehr als CHF 3M. Nur gerade 5 Wohnungen dieses Typs wurden im Berichtsjahr zum Verkauf ausgeschrieben. Daher kann die starke Verlängerung der Insertionsdauer auch auf einzelne Ausreisser zurückzuführen sein. Die Zahlen sollten deshalb mit Vorsicht interpretiert werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Eigentumswohnungen mit 1 oder 2 Zimmern waren in der Berichtsperiode Mangelware. Sie konnten bereits nach kurzen 13 bis 16 Insertionstagen verkauft werden. Die Angebotsmenge in diesem gefragten Segment hat sich im Berichtsjahr zudem deutlich reduziert. Die Insertionsdauer ist aber konstant geblieben. Im Überfluss vorhanden waren Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern. Diese mussten im Schnitt 80 Tage inseriert werden, um einen Käufer zu finden. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern waren in der Berichtsperiode stärker nachgefragt. Die Insertionsdauer in diesen Segmenten hat sich um mehr als 2.5 Wochen stark verkürzt.

Zugenommen hat dagegen die mittlere Vermarktungsdauer von 3- und 4-Zimmerwohnungen. Hier ist die Insertionsdauer trotz deutlich kleinerem Angebot gestiegen, was auf einen Rückgang der Nachfrage hindeutet. Diese Wohnungen sowie 5-Zimmerwohnungen liegen nahe beim Mittelwert der Insertionsdauer. Angebot und Nachfrage sind in diesen Segmenten recht ausgeglichen.

Grosswohnungen mit 6 und mehr Zimmern erzielten mit CHF 9'250 pro m² auch den höchsten Verkaufspreis aller Wohnungen.

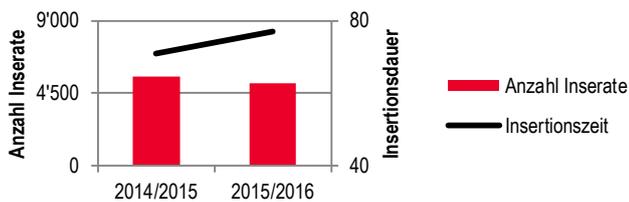
Die schnell verkauften 1- und 2-Zimmerwohnungen erlösten dagegen weniger als CHF 8'000 pro m². Erlöse zwischen 8'250 und 9'000 CHF pro m² waren mit 3- bis 5-Zimmerwohnung zu erzielen.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einzelne Objekte mussten über 300 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Wohnungen konnten in weniger als 60 Tagen verkauft werden.

Region Nordwestschweiz

In der Region Nordwestschweiz hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 8 Tage auf 77 Insertionstage verlängert.

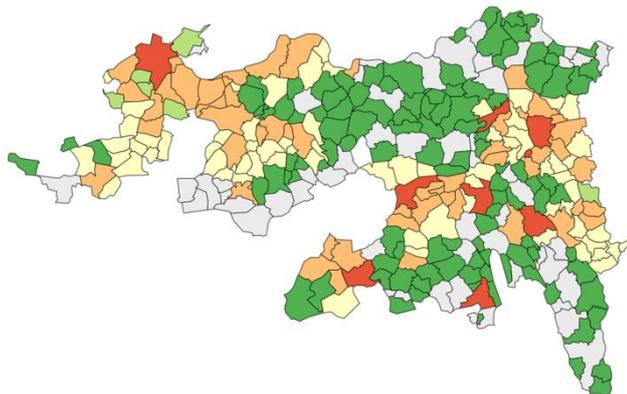
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Nordwestschweiz



In der Region Nordwestschweiz verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen von 71 auf 77 Insertionstage. Dies obwohl leicht weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Eigentumswohnungen ist um 7% von 5'524 auf 5'110 zurückgegangen. Grund für den Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfragerückgang in der Region.

Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Eigentumswohnungen sind in der Region insgesamt sehr gefragt: Nur die Region Zürich hat noch kürzere Insertionszeiten. Die Nachfrage ist zudem sehr stabil. Die Region verzeichnete den geringsten Anstieg der Insertionsdauer aller untersuchten Regionen.



Die Entwicklung verlief in den verschiedenen Gemeindetypen unterschiedlich.

Zentren

Eigentumswohnungen fanden in den Zentren mit 53 Insertionstagen am schnellsten einen Käufer. Die Insertionsdauer stieg allerdings gegenüber der Vorperiode um 13.5 Tage deutlich an. Die Anzahl Inserate in der Berichtsperiode sank von 919 auf 808 (-12%). Dies lässt auf eine rückläufige Nachfrage schliessen.

Suburbane Gemeinden

Auch in den suburbanen Agglomerationsgemeinden fanden Wohnungen nach 77 Tagen Insertion relativ schnell einen Käufer. Die Insertionsdauer ist gegenüber der Vorperiode leicht um 3 Tage angestiegen. Dies obwohl die Anzahl inserierter Wohnungen um 18% auf 1'253 Inserate zurückging, was auch in diesem Gemeindetyp auf eine rückläufige Nachfrage schliessen lässt.

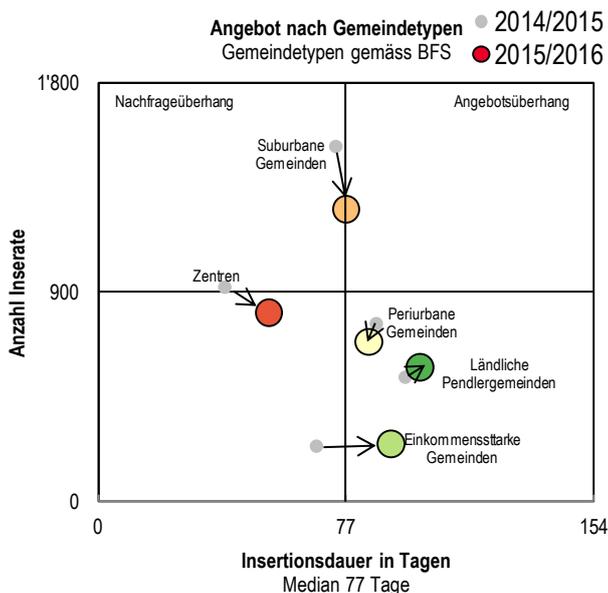
Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden dauerte die Vermarktung im Schnitt 91 Tage. Die Insertionsdauer ist verglichen mit der Vorperiode um 23 Tage angestiegen. Die Anzahl Inserate blieb mit 244 etwa auf demselben Niveau. Somit ist die Nachfrage nach Stockwerkeigentum zurückgegangen.

Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 84 Tage. Die Insertionsdauer ist mit 84 Tagen konstant geblieben. Die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen ging um 11% auf 684 etwas zurück. Die Verkürzung der

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS



Insertionsdauer dürfte daher durch die Angebotsverknappung zustande gekommen sein.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden hat sich die Insertionszeit in der Berichtsperiode um 5 auf 100 Tage leicht erhöht. Ebenfalls leicht zugenommen hat die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen. Insgesamt blieb die Situation in den ländlichen Pendlergemeinden damit stabil.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)