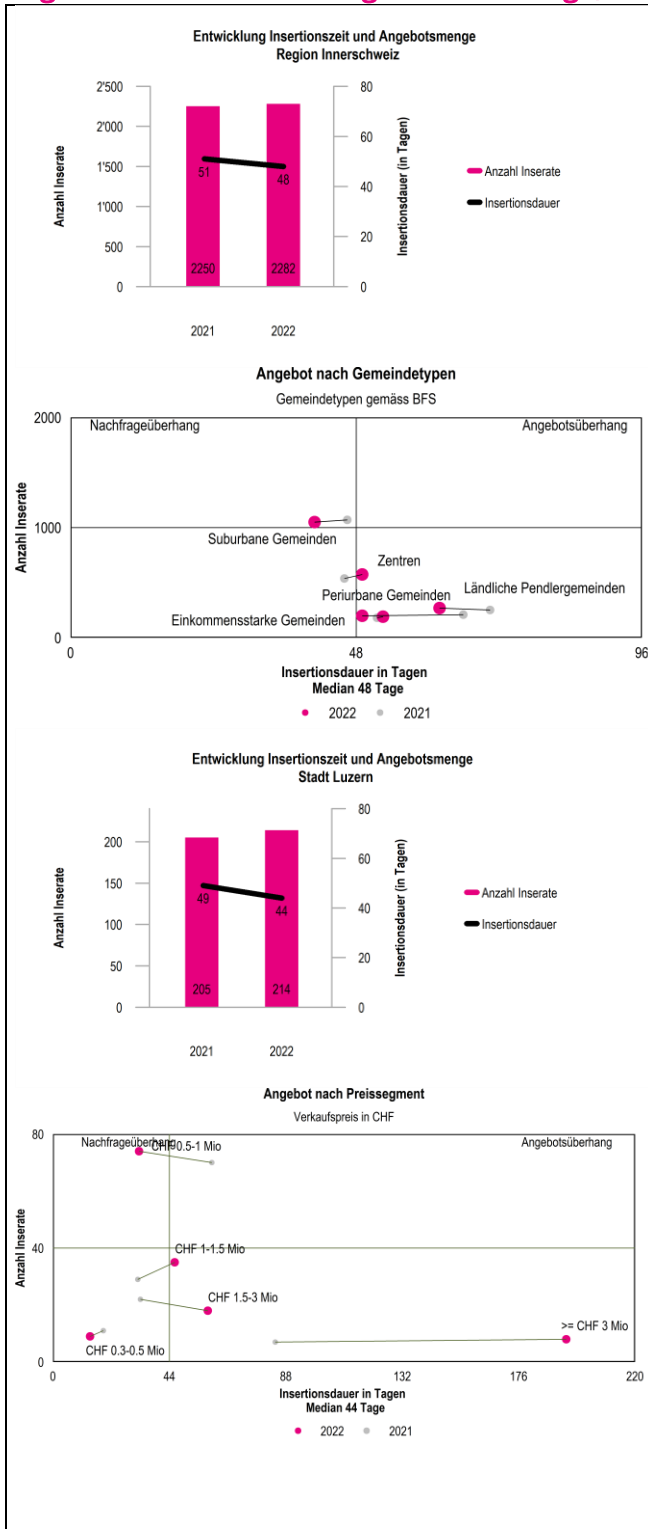


Eigentumswohnungen: Veränderung der Inseratedauer und Anzahl Inserate

Region Innerschweiz²: Steigende Nachfrage, auch in der Stadt Luzern



Steigende Nachfrage in Innerschweiz

Trotz einer leichten Zunahme der Anzahl Inserate um gut 1 Prozent mussten Eigentumswohnungen 2022 in der Innerschweiz 6 Prozent weniger lange ausgeschrieben werden bis zum Verkauf, als noch 2021. Dies spricht für eine Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Innerschweiz.

Entwicklung nach Gemeindetypen³: Mit Ausnahme der suburbanen Gemeinden wurde der Eigentumswohnungsmarkt in der Innerschweiz mehr ausbalanciert, indem sich die Inseratedauer der verschiedenen Typen zum Mittelwert hinbewegten. Insbesondere in den einkommensstarken, periurbanen und vor allem in den ländlichen Pendlergemeinden wurde durch eine wachsende Nachfrage der Angebotsüberhang abgebaut.

In den suburbanen Gemeinden akzentuierte sich der Nachfrageüberhang, indem Objekte in diesen Gemeinden knapp 13 Prozent weniger lange inseriert werden mussten, während die Anzahl ausgeschrieben Objekte praktisch unverändert blieb. In den Zentrumsgemeinden wurde hingegen ein leichter Rückgang Nachfrage registriert, verlängerte sich doch die Inseratedauer um rund 7 Prozent bei einer leicht steigenden Anzahl Inserate.

Stadt Luzern: Steigende Nachfrage ausser im Luxussegment

In der Stadt Luzern waren Eigentumswohnungen fünf Tage weniger lang ausgeschrieben als im Vorjahr, obwohl die Anzahl Inserate um gut 4 Prozent zunahm. Dies spricht für einen deutlichen Nachfragerückgang.

Angebot nach Preissegment: In den beiden Preissegmenten CHF 0.3 Mio. - 0.5 Mio. bzw. CHF 0.5 Mio. - 1.0 Mio. mussten Objekte teilweise deutlich weniger lange bis zu einem Verkauf inseriert werden, während im teureren Segment die Anzahl Inserate gleichzeitig zunahm. Dies spricht für eine unveränderte bzw. wachsende Nachfrage im Jahr 2022. In den vier Preissegmenten über CHF 0.5 Mio. verlängerte sich die Inseratedauer hingegen teilweise stark bei relativ wenig Veränderungen im Angebot. Dies impliziert für diese mittleren und gehobenen Preissegmente eine tendenziell rückläufige Eigentumswohnungsnachfrage. Am meisten legte die Inseratedauer im Segment der Wohnungen über CHF 3.0 Mio. zu, konkret um rund 130%. Da die Anzahl Inserate gleichzeitig lediglich 14 Prozent stieg, ergibt sich für dieses Luxussegment ein Nachfragerückgang. Dies ist aufgrund der kleinen Stichprobe jedoch mit Vorsicht zu geniessen.

¹ Berichtsjahr: 01.01.2022 - 31.12.2022, Vorjahr: 01.01.2021 - 31.12.2021

² Die Schweiz wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) in sieben Hauptregionen eingeteilt, davon eine die Region Innerschweiz, bestehend aus den Kantonen Luzern, Zug, Schwyz, Ob- und Nidwalden und Uri.

³ Aus methodischen Gründen wurden nur folgende fünf Gemeindetypen in den Hauptregionen untersucht: Zentrumsgemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden, suburbane und ländliche Pendlergemeinden, weil die inserierten Objekte mehrheitlich auf diese fünf der insgesamt neun Gemeindetypen entfielen. Eine Gemeinde wird als suburban bzw. periurban klassifiziert, wenn sie gemäss gewissen Kriterien (Wohnbevölkerung, Mehrfamilienhausanteil) gewissen Bedingungen genügt (siehe Die Raumgliederung der Schweiz, BFS). Suburbane Gemeinden liegen dementsprechend näher bei städtischen Zentrumsgemeinden als periurbane Gemeinden (d.h. im ersten statt im zweiten Agglomerationsgürtel).