

## Neuer Online-Wohnungsindex schafft mehr Markttransparenz

**Als Alternative zur wenig aussagekräftigen Leerwohnungsziffer lanciert der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ein neues Reporting. Der Online-Wohnungsindex OWI ist eine zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt. Er basiert auf den Insertionszeiten der Wohnungsinserate im Internet. Der OWI erlaubt eine wesentlich differenzierte Beurteilung der Marktsituation in sieben Schweizer Städten.**

Zürich, 19. November 2014 – Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz lanciert als wissenschaftlich abgestützten Beitrag für mehr Markttransparenz den Online-Wohnungsindex OWI, in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. „Wir wollen die Diskussion über den Schweizer Mietwohnungsmarkt versachlichen“, sagt SVIT-Präsident Urs Gribi. „Die Analyse der Online-Inserate gibt viel genauer wieder, wie es tatsächlich um Angebot und Nachfrage steht.“ Mit dem vom SwissREI entwickelten Modell können sowohl Aussagen zur Entwicklung des Angebots als auch zur Veränderung der Nachfrage gemacht werden. Es sind Aussagen zu einzelnen Segmenten auf dem Wohnungsmarkt möglich. Ein Wohnungsmangel in Städten ist nicht mehr allgemein, sondern kann auf einzelne Räume oder Wohnungssegmente herunter und wesentlich differenzierter und zeitnaher beurteilt werden.

In der Diskussion um Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wird heute allerorts die Leerwohnungsziffer zitiert. Sie gibt aber nur wieder, wie viele Leerwohnungen halbjährlich den Behörden gemeldet wurden. Es ist den Gemeinden überlassen, wie diese Meldungen erfolgen. Nicht nur in Fachkreisen, sondern auch beim Bund wird die Aussagekraft der Leerwohnungsziffer in Frage gestellt: „Der Bundesrat ist sich bewusst, dass aufgrund der gegenwärtigen Erhebungsmethode der Leerwohnungsbestand nicht präzise ermittelt werden kann“, schrieb die Landesregierung in ihrer Antwort auf einen parlamentarischen Vorstoss.

### **Ergebnisse Q3/2014**

Das Swiss Real Estate Institute hat die Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen in sieben Schweizer Städten erhoben, für die Periode 1. April – 30. September 2014. Bei Mietwohnungswechsel gelangen, je nach Stadt, rund 33 bis 75 Prozent der Wohnungen auf den freien Markt. Diese werden nahezu vollständig auf Online-Portalen ausgeschrieben. Nur wenn über diesen Kanal kein Nachmieter gefunden wird, werden zusätzlich Zeitungsinserate geschaltet. **Der freie Mietwohnungsmarkt wird somit über die Onlineinserate sehr gut abgedeckt.** Die übrigen Wohnungen gelangen oft gar nicht auf den

Markt, sondern werden unter der Hand weitergegeben oder sind im Rahmen des genossenschaftlichen oder staatlichen Wohnungsbaus nicht für alle Wohnungssuchende verfügbar. Diese Wohnungen sind nicht auf den Online-Portalen ausgeschrieben. Da die Wohnungsinserate auf Online-Portalen meist pro Inserate-Tag verrechnet werden, besteht kein Anreiz Inserate länger als nötig aufgeschaltet zu lassen.

### **Das sind die wichtigsten Resultate im Überblick:**

- In den sieben analysierten Städten Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern, St. Gallen und Lugano wurden im vergangenen Halbjahr knapp **24'000 Mietwohnungen** über Online-Portale ausgeschrieben. Ein Drittel dieser Inserate betreffen Mietwohnungen in der Stadt Zürich, gefolgt von Basel und Genf (je 15%). Die übrigen Inserate betreffen die Städte Lausanne (13%), Bern (12%), St. Gallen (8%) und Lugano (3%).
- In den Grossstädten (Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern) dauert es durchschnittlich **13 bis 17 Tage**, bis für eine Wohnung ein neuer Mieter gefunden wird. In St. Gallen und Lugano muss 33 bzw. 37 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.
- Obwohl 500 Wohnungen mehr als in der Vorperiode ausgeschrieben wurden, hat sich die Insertionszeit insgesamt von 24 auf 21 Tage verkürzt. Dies weist auf eine **gestiegene Nachfrage** nach Mietwohnungen in diesen Städten hin. Einzig in Lausanne hat sich die Insertionsdauer leicht verlängert.
- Die Insertionszeiten schwanken stark von Monat zu Monat, am längsten sind sie aber bei den meisten Städten im **Juli/August**. Dies sind somit **die besten Monate** um eine neue Mietwohnung zu finden.
- In allen Städten sind die Insertionszeiten stark vom Mietpreis abhängig: **Je teurer eine Wohnung ist, umso länger muss inseriert werden**. Besonders lange Insertionszeiten wurden in allen Städten bei Wohnungen über CHF 3500 Bruttomiete pro Monat registriert. Es scheint in dieser Preislage ein deutliche **Überangebot** an Mietwohnungen zu geben.
- Zürich und Genf sind dabei die einzigen Städte bei denen Wohnungen ab CHF 2500 in grosser Zahl angeboten werden. In den anderen Städten sind Wohnungen in dieser Preisklasse bereits **Nischenprodukte**. Genf hat zusätzlich einen Massenmarkt für sehr grosse Wohnungen mit fünf und mehr Zimmer.
- **Je mehr Wohnfläche oder Zimmer eine Wohnung hat, desto länger muss inseriert werden**. In nahezu allen Städten müssen Wohnungen mit über 120m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit 5 und mehr

Zimmern überdurchschnittlich lange inseriert werden. Dies weist auf ein Überangebot in diesem Wohnungssegment hin.

- Gegenüber der Vorperiode hat jedoch die Nachfrage nach grösseren Objekten im mittleren und oberen Preissegment wieder zugenommen - was einer der Gründe für die Reduktion der Insertionszeiten gegenüber der Vorperiode darstellt. Demgegenüber konnte in den meisten Städten **keine zunehmende Nachfrage** (im Sinn einer verkürzten Insertionszeiten) nach günstigen und kleineren Wohnungen festgestellt werden.

Der neue Online-Wohnungsindex wird halbjährlich erhoben und jeweils durch den SVIT Schweiz veröffentlicht. Die nächste Publikation ist für den Mai 2015 geplant.

Mehr Informationen und die einzelnen Städte-Reports finden Sie hier:  
[www.svit.ch](http://www.svit.ch)

### **Auskunftspersonen**

#### Generelle Auskünfte

Simon Hubacher, Leiter Relations SVIT Schweiz  
Mobile 079 355 67 52  
[simon.hubacher@svit.ch](mailto:simon.hubacher@svit.ch)

#### Auskünfte zu OWI/Methodik/Resultate

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter Swiss Real Estate Institute  
Telefon 043 322 26 84  
[peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

*Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz die Interessen von 30'000 Immobilienfachleuten. Der SVIT Schweiz verfügt in der deutschen, der italienischen und in der französischen Schweiz über eigene Mitgliederorganisationen.*