

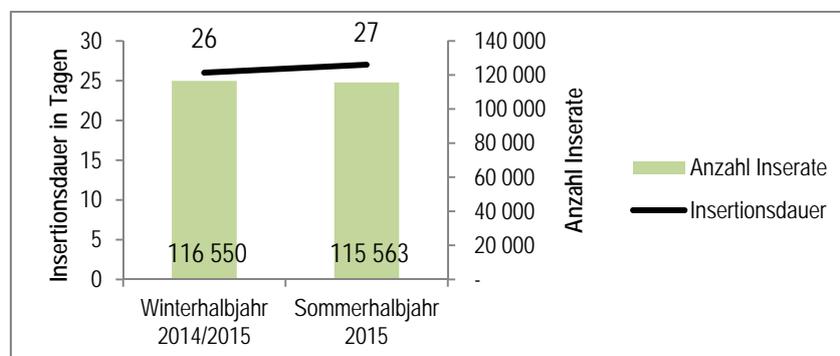
Medienmitteilung: Online-Wohnungsindex (OWI) Nachfrage nach Mietwohnungen geht weiterhin leicht zurück

Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben sich im Sommerhalbjahr 2015 gesamtschweizerisch im Vergleich zur Vorperiode verlängert. Bei leicht rückläufiger Anzahl Inserate lässt dieser Anstieg der Insertionszeiten auf eine leicht gesunkene Nachfrage schliessen. Betrachtet man 12 grosse Städte der Schweiz im Detail zeigen sich starke regionale Unterschiede sowie Unterschiede in den verschiedenen Marktsegmenten. Zu diesem Schluss kommt der Online Wohnungsindex des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute.

Mietwohnungsinsertionszeiten in der Schweiz

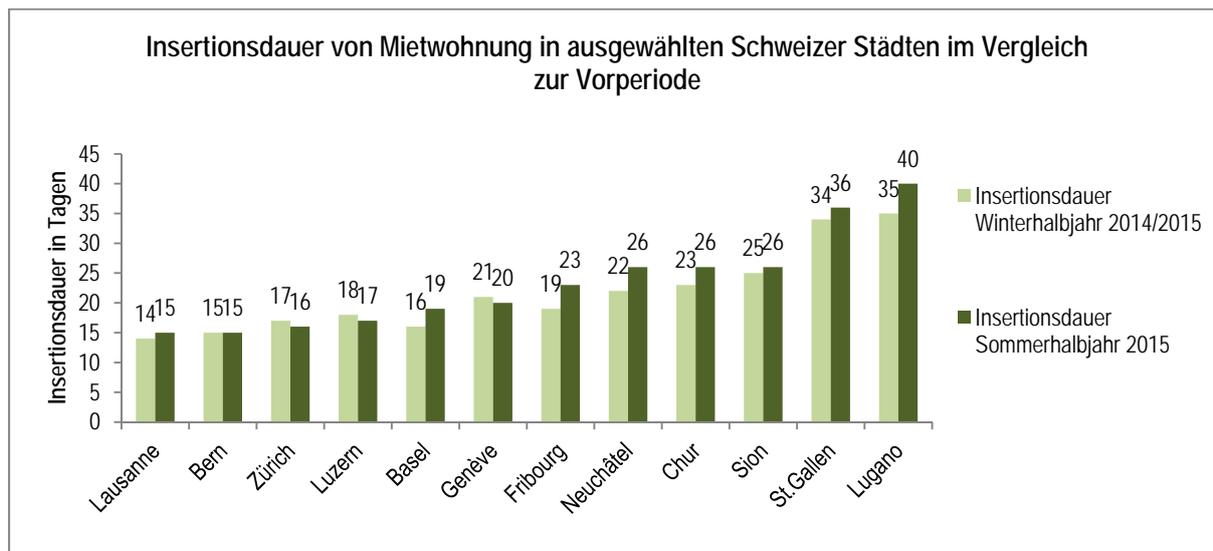
In der ganzen Schweiz wurden im Sommerhalbjahr (1. April 2015 – 30. September 2015) 115'563 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten. Das Angebot ist gegenüber der Vorperiode um knapp ein Prozent zurückgegangen. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung ist von 26 Tagen auf 27 Tage leicht angestiegen. Dies weist gesamtschweizerisch auf einen leichten Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen und somit auf eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hin.

Entwicklung der Anzahl angebotene Mietwohnungen und deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Mietwohnungsinsertionszeiten in zwölf grossen Schweizer Städten

Zwölf grosse Schweizer Städte wurden in der Studie genauer untersucht. Wie aus untenstehender Grafik ersichtlich ist, hat sich die Situation in 8 der 12 im Detail untersuchten Städte zum Teil deutlich entspannt. Einzig in Zürich, Genf und Luzern haben sich die Insertionszeiten von Mietwohnungen leicht verkürzt, was auf eine erhöhte Anspannung der Marktsituation hinweist. In Bern hat sich die Situation gegenüber dem Winterhalbjahr nicht verändert.

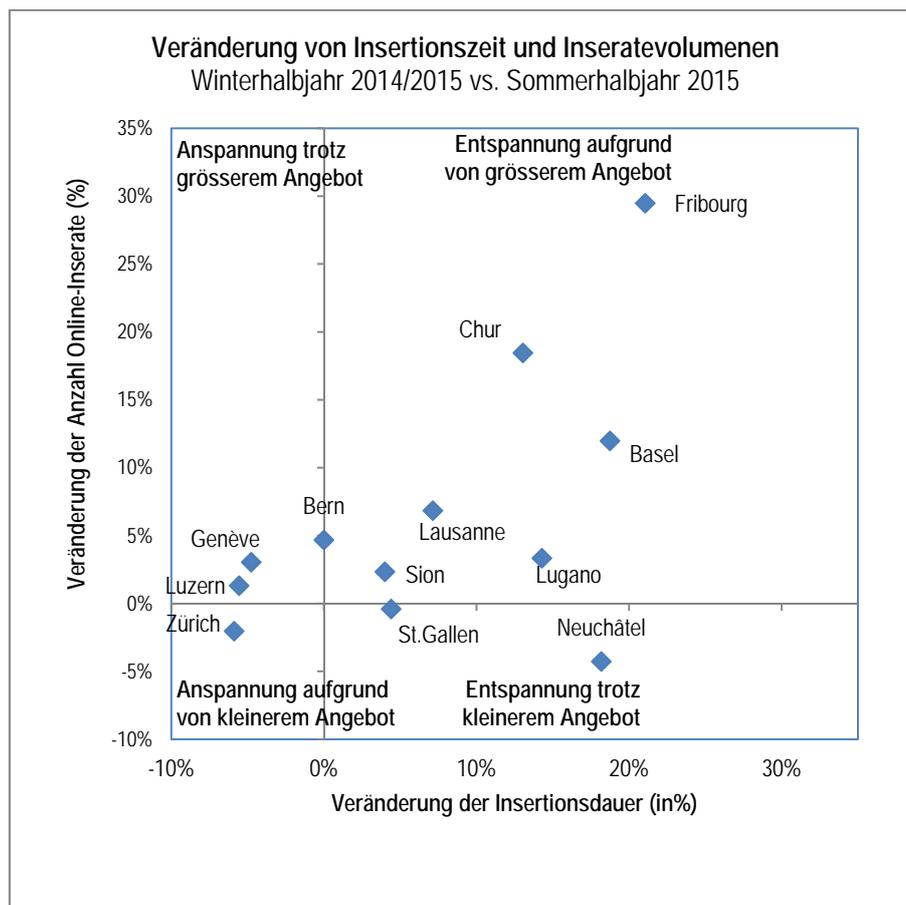


Die höchste Anspannung im Mietwohnungsmarkt herrscht aktuell in den Städten Lausanne und Bern vor. Die Insertionszeit von Mietwohnungen beträgt in diesen Städten lediglich 15 Tage. Ebenfalls eine angespannte Situation zeigt sich mit 16 bzw. 17 Tagen Insertionszeit in Zürich und Luzern. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich dagegen in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen und Lugano. Die Insertionszeit beträgt hier 36 bzw. 40 Tage. In diesen Städten kann von einem Mietwohnungsüberangebot gesprochen werden.

Die Detailanalyse in zwölf grossen Schweizer Städten förderte folgende Ergebnisse zu Tage:

- **Entspannung durch grösseres Angebot** In den meisten Städten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch ein grösseres Angebot etwas entspannt. Einzig in Genf, Luzern und Zürich ist eine leichte Anspannung auszumachen.
- **Stark unterschiedlicher Grad der Anspannung in den verschiedenen Städten** Die angespannteste Situation herrschte in Bern, Lausanne und Zürich vor. Die durchschnittliche Insertionszeit lag dort bei etwa 15 Tagen. In St. Gallen (36 Tage) und Lugano (40 Tage) war die Situation am entspanntesten.
- **Nachfrageüberhang nach 1- und 2-Zimmerwohnungen und Wohnungen mit weniger als 60m²** In sämtlichen Städten war die Vermietung von Wohnungen für kleine Haushalte relativ einfach. Sie wurden am Markt überall stark nachgefragt. In Bern bspw. mussten 1-Zimmerwohnungen sechs Tage und Wohnungen mit weniger als 40m² mussten fünf Tage weniger lang als die Medianwohnung ausgeschrieben werden. Die Situation bleibt in diesem Marktsegment ähnlich angespannt wie in der Vorperiode.
- **Sehr unterschiedliche Preisniveaus in den Städten.** In den meisten Städten betrug die Bruttomiete für den Grossteil des Wohnungsangebots zwischen CHF 1'000 und 2'000 pro Monat. In Neuenburg und St. Gallen waren die meisten Wohnungen für weniger als CHF 1'500 zu haben, in Fribourg existiert gar ein sehr grosses Wohnungssegment unter CHF 1'000. In Genf hingegen kosten die meisten Wohnungen mehr als CHF 2'500.

- **Höherer Preis erhöht Insertionszeit in allen Städten.** Der Preis wirkt immer dämpfend auf die Absorptionszeit. Die Stärke des Effekts hängt dabei vom allgemeinen Preisniveau ab. In Genf, wo ein sehr hohes Wohnungspreisniveau vorherrscht, erhöht eine um 100 Franken höhere Miete die Insertionszeit um einen Tag. In St. Gallen, wo ein sehr tiefes Wohnungspreisniveau vorherrscht, erhöhen schon 20 Franken mehr im Monat die Insertionszeit um einen Tag.
- **Ein Balkon verkürzt die Insertionszeit in den meisten Städten signifikant.** Der Effekt ist in der Sonnenstube der Schweiz am stärksten ausgeprägt. In Lugano gingen Wohnungen mit Balkon vier Wochen schneller vom Markt als solche ohne. In St. Gallen, Neuenburg und Sion hingegen war ein Balkon kein starker Nachfragetreiber.
- **Starke Entspannung der Situation im Herbst** Mit Ausnahme von Zürich und Bern hat die Insertionszeit in allen untersuchten Städten ab den Sommerferien weiter zugenommen. Dies im Gegensatz zum Sommerhalbjahr 2014, als die Insertionszeit nach einem Peak in den Sommerferien wieder zurückging. Der nächste Report wird zeigen, ob der Trend anhält und zu einer weiteren Entspannung auf den städtischen Wohnungsmärkten führt oder ob es sich nur um eine saisonale Erscheinung handelte.



Die Veränderungsdaten von Insertionszeiten und Anzahl Inserate zeigen, dass die Anzahl Inserate in den meisten Städten zugenommen hat. Beeindruckend sind dabei Basel, Chur und Fribourg, wo die Anzahl Inserate im zweistelligen Prozentbereich zugenommen haben.

Einzig in Zürich, St. Gallen und Neuenburg wurden etwas weniger Wohnungen ausgeschrieben. Die Abbildung zeigt, dass in neun von zwölf Städten eine Zunahme der Anzahl Inserate mit einer Zunahme der Insertionsdauer einhergeht. Das heisst, ein grösseres Wohnungsangebot hängt mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zusammen. Umgekehrt bewirken weniger Inserate eine Verkürzung der Insertionszeit respektive eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Untypisch verlief die Entwicklung in Genf und Luzern. Hier hat die Insertionsdauer trotz einem grösseren Wohnungsangebot abgenommen. Dies lässt auf eine deutlich gestiegene Nachfrage schliessen, die mit der Angebotsausweitung nicht absorbiert werden konnte. In Neuenburg hat die Insertionszeit trotz einem kleineren Wohnungsangebot zugenommen. Dies lässt auf eine gesunkene Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Neuenburg schliessen. In der Vorperiode befanden sich die meisten Städte im Quadranten mit sinkender Nachfrage. Der nächste OWI Report wird zeigen, ob sich daraus ein Trend entwickelt.

Der Online-Wohnungsindex (OWI), wird halbjährlich durch den SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute herausgegeben. Die Analyse beruht auf allen Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

Zürich, 18. November 2015

Pressekontakt:

Dr. Ivo Cathomen, Leiter a.i. Politik und Kommunikation SVIT Schweiz

Tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, ivo.cathomen@svit.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.

www.svit.ch

Fachkontakt:

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter Swiss Real Estate Institutes

Tel. 043 322 26 84, peter.ilg@swissrei.ch

Das **Swiss Real Estate Institute** ist eine Stiftung der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft. www.swissrei.ch