

Zürich, 27. Mai 2016

Medienmitteilung Langversion: Online-Wohnungsindex (OWI)

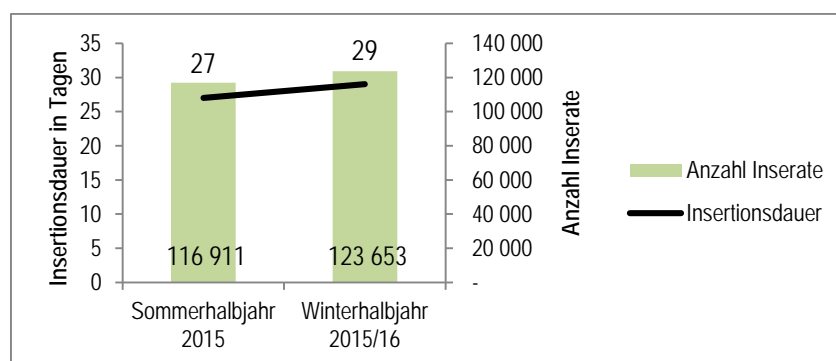
Deutliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben sich im Winterhalbjahr 2015/16 merklich verlängert. Diese Entspannung ist durch die gestiegene Zahl der freien Wohnungen begründet. Das Angebot am Schweizer Mietwohnungsmarkt hat im Vergleich zur Vorperiode deutlich zugenommen. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute. Das Angebot in Bern und für kleine Wohnungen bleibt eng.

Steigende Insertionszeiten in der Schweiz

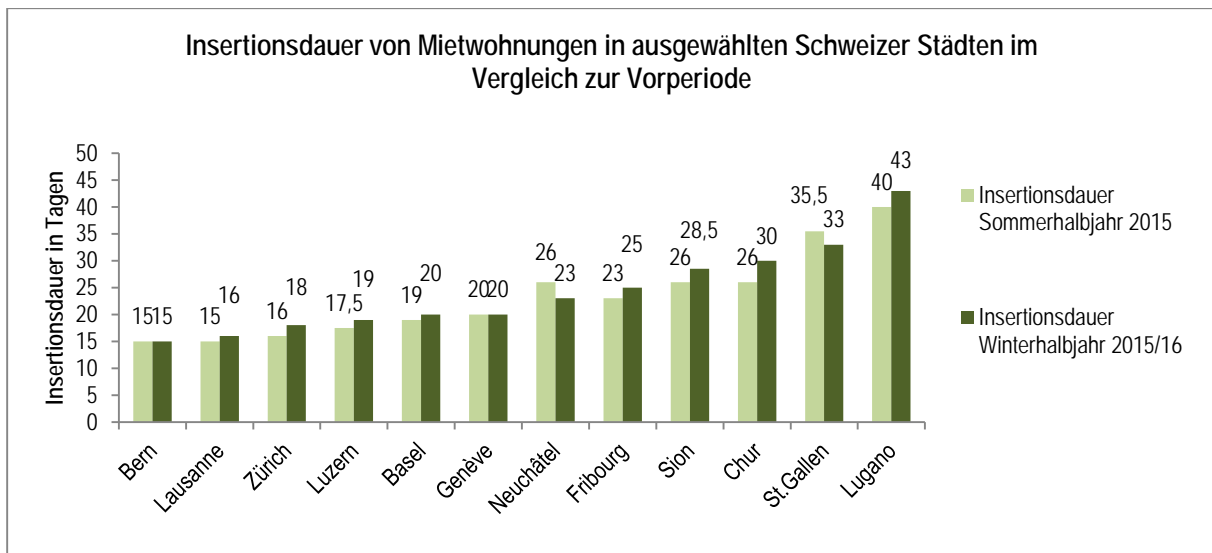
In der ganzen Schweiz sind im Winterhalbjahr (1. Oktober 2015 – 31. März 2016) 123'563 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten worden. Das Angebot wuchs gegenüber der Vorperiode um fast 6%. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung stieg von 27 auf 29 Tage. Die Zunahme der Insertionszeiten wurde damit massgeblich von der Angebotsseite getrieben. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex (OWI) der halbjährlich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute errechnet und publiziert wird. Die Analyse beruht auf allen Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

Entwicklung der Anzahl angebotene Mietwohnungen und deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Höheres Angebot in Schweizer Städten

Nur in zwei von insgesamt zwölf untersuchten Schweizer Städten war ein gegenläufiger Trend festzustellen: In Neuenburg und in St. Gallen verkürzten sich die Insertionszeiten. In Genf und in Bern veränderte sich die Situation gegenüber dem Sommerhalbjahr 2015 nicht wesentlich. In allen anderen Städten entspannte sich die Marktlage zum Teil deutlich. Am stärksten verlängerten sich die Insertionszeiten in den ohnehin schon entspannten Märkten Sion, Chur und Lugano.



Die kürzeste Vermarktungsdauer wurde weiterhin in Bern und Lausanne registriert. Die Insertionszeit von Mietwohnungen beträgt in diesen Städten 15 bzw. 16 Tage. Ebenfalls kurz ist die Dauer mit 18 bzw. 19 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 33 bzw. 43 Tage. In diesen Städten kann von einem Mietwohnungsüberangebot gesprochen werden.

Erkenntnisse aus der Städteanalyse

Entspannung durch grösseres Angebot. In den meisten Städten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch ein grösseres Angebot etwas entspannt. Einzig in Genf und in Fribourg hat das Angebot leicht abgenommen. In Neuenburg und St. Gallen wurde das grössere Angebot durch eine überproportionale Nachfragesteigerung überkompensiert.

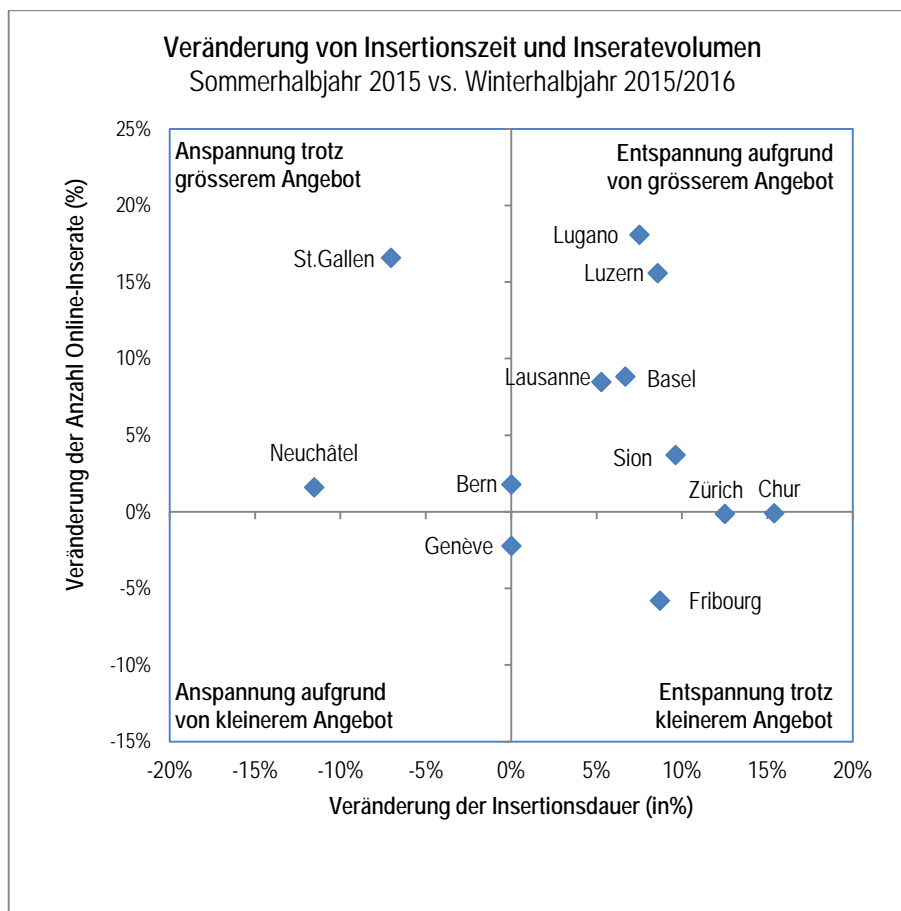
Nachfrageüberhang nach 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und Wohnungen mit weniger als 60m². In fast allen Städten war die Vermietung von kleinen Wohnungen relativ einfach. Sie wurden am Markt stark nachgefragt, und ihre Insertionszeit war deutlich kürzer als diejenige von grösseren Wohnungen. Der Markt bleibt in diesem Segment ähnlich eng wie in der Vorperiode.

Sehr unterschiedliche Preisniveaus in den Städten. In den meisten Städten belief sich 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 Preisniveau vorherrscht, erhöht eine um CHF 100 höhere Miete die Insertionszeit um einen Tag. In Fribourg, wo ein sehr tiefes Wohnungspreisniveau vorherrscht, erhöhen schon CHF 25 mehr im Monat die Insertionszeit um einen Tag.

Ein Balkon verkürzt die Insertionszeit in einigen Städten signifikant. Der Effekt ist in Fribourg am stärksten. Dort gingen Wohnungen mit Balkon 16 Tage schneller vom Markt als solche ohne. In Bern hatte ein Balkon hingegen praktisch keinen Einfluss auf die Insertionszeit.

Parallelen zur Entwicklung der Leerstandszahlen. In Lausanne und Zürich waren am 1. Juni 2015, dem Stichtag der letzten Leerstandserhebung des Bundes, 4,8-mal bzw. 3,2-mal mehr Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben als leer standen. Der Trend der Leerstandsziffer und des OWI deuten auf eine zunehmende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hin.



Regulierung führt zu Angebotsverknappung

Am eindrücklichsten war die Zunahme der Inserate in St. Gallen, Luzern und Lugano. Die Zuwachszahlen liegen gegenüber der Vorperiode im zweistelligen Prozentbereich. Aus dem Rahmen fällt Genf. Obwohl dort die höchsten Mieten erzielt werden können, hat das Angebot nicht zu-, sondern sogar leicht abgenommen. Genf ist einer der am stärksten regulierten Mietwohnungsmärkte der Schweiz. Die Vermutung liegt nahe, dass die investitionsfeindliche Rechtsprechung und die starke Regulierung in Genf dazu führen, dass kaum mehr neue Wohnungen gebaut werden. Die Wohnungsknappheit nimmt zu und die Mieten steigen weiter. Mit dem ausgeprägten Mieterschutz hat die Rhonestadt keine Verbesserung der Lage der Mieter, sondern das Gegenteil erreicht. In Fribourg sind die Wohnungen im Städtevergleich am günstigsten. Entsprechend bestehen wenig finanzielle Anreize für Investoren, neue Mietwohnungen zu erstellen.

In den meisten Städten ging eine Zunahme des Angebots mit einer Verlängerung der Insertionszeiten und einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt einhergeht. In der Vorperiode zeigte sich bereits ein ähnliches Bild: Die Ausweitung des Angebotes hat zu längeren Insertionszeiten und zu einer Entspannung auf dem Markt geführt. Eine

Entspannung an den lokalen Märkten und tiefere Mieten scheinen nicht über investitionsfeindlichen Mieterschutz (wie in Genf) erreichbar zu sein, sondern im Gegenteil durch ein investitionsfreundliches Umfeld, das zu einer Zunahme der Wohnungsproduktion und einer Ausweitung des Wohnungsangebotes führt.

Untypisch verlief die Entwicklung in Neuenburg und St. Gallen. Hier hat die Insertionsdauer trotz eines grösseren Wohnungsangebotes abgenommen. Dies lässt auf eine deutlich gestiegene Nachfrage schliessen. Ein Nachfragerückgang ist in Fribourg festzustellen. Dort nahm die Insertionszeit trotz kleinerem Wohnungsangebot zu.

Pressekontakt:

Dr. Ivo Cathomen, Leiter Politik und Kommunikation, SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, ivo.cathomen@svit.ch

Fachkontakt:

Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter, Swiss Real Estate Institute
Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (Sekretariat), 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. www.svit.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