

Zürich, 21. Juni 2018

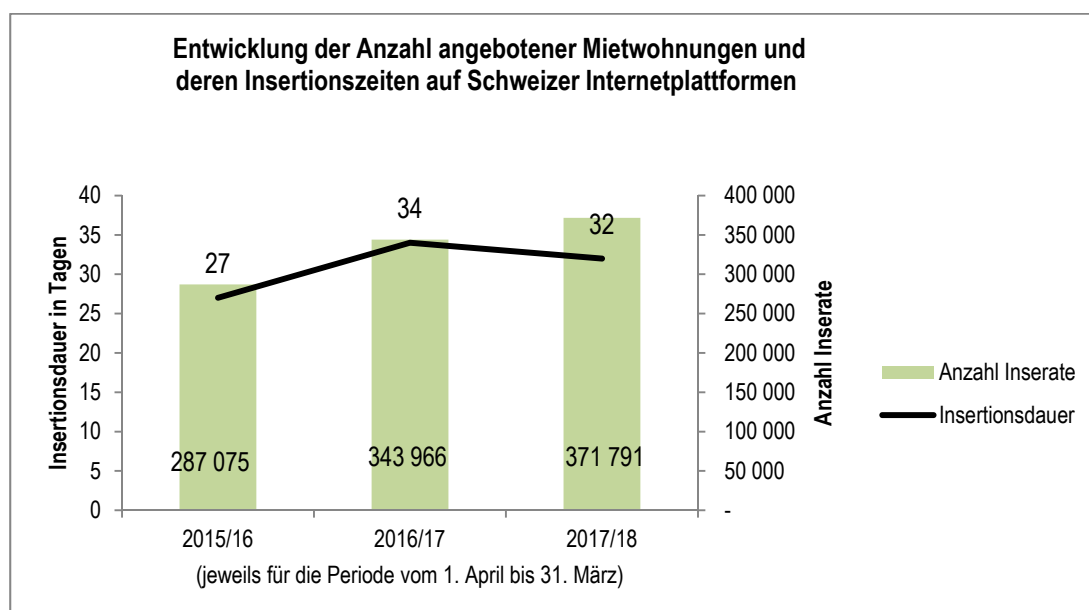
Die Zahl der angebotenen Wohnungen steigt weiter

Starke Nachfrage kompensiert Angebotsausweitung

Obwohl die Zahl der im Internet ausgeschriebenen Mietwohnungen in vielen Regionen ungebremst steigt, haben sich die Insertionszeiten nach dem starken Anstieg der Vorperiode wieder etwas verkürzt. Dies weist auf eine anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Nur in Zürich, Luzern, St. Gallen und Lugano haben sich die Insertionszeiten erneut etwas verlängert. Zu diesen Ergebnissen kommt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Der vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. April 2017 bis zum 31. März 2018 eine leichte Anspannung des schweizerischen Wohnungsmarktes gegenüber der Vorperiode auszumachen ist. Eine Mietwohnung muss mit 32 Insertionstagen 2 Tage weniger lang auf Internetportalen ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Das Angebot ist um 8% gestiegen. So wurden in der Berichtsperiode schweizweit rund 372'000 Mietwohnungen im Internet angeboten.

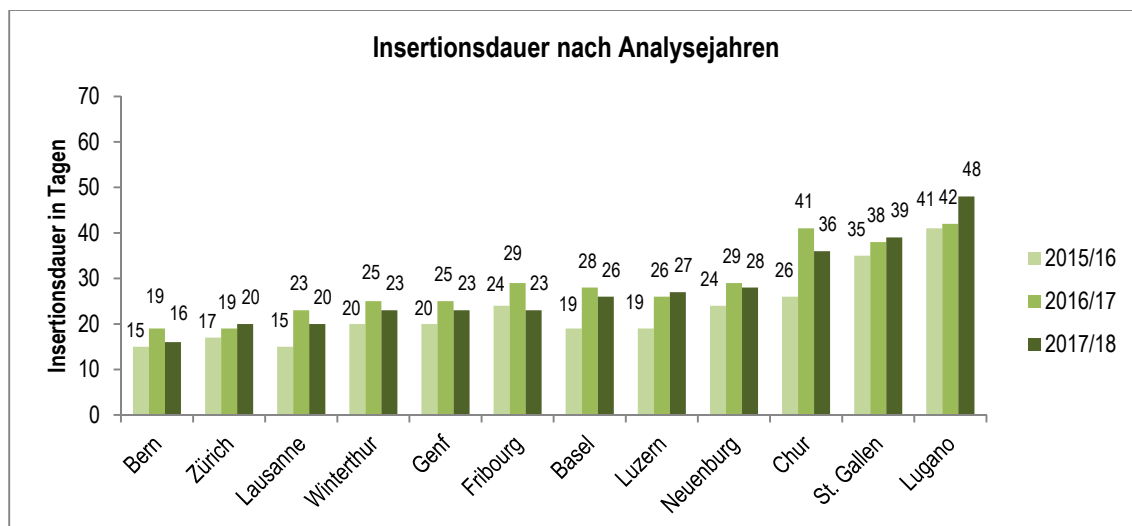
Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des OWI-Erhebung, sieht vor allem zwei Gründe für die angesichts der regen Bautätigkeit und der weiterhin sinkenden Zuwanderung eher überraschende Verkürzung der Insertionszeit: «Eine gute Konjunktorentwicklung und leicht sinkende Mieten sind wahrscheinlich die treibenden Kräfte hinter der gestiegenen Nachfrage. Ob diese positiven Faktoren die Überproduktion von neuen Mietwohnungen sowie die weiter sinkende Zuwanderung auch mittel- und längerfristig kompensieren können, wird sich erst noch zeigen müssen.»



Rückgang der Insertionszeiten in den meisten Schweizer Städten

In den meisten der untersuchten zwölf Schweizer Städte kann ein Rückgang der Insertionszeit festgestellt werden. Nur in Zürich, Luzern, St. Gallen und Lugano mussten sich Vermieter länger gedulden als in der Vorperiode, wobei der Anstieg in den ersten drei genannten Städten mit einem zusätzlichen Tag moderat ausfiel. Lugano legte hingegen 6 Tage zu. Damit dauert es hier am längsten, um eine Wohnung zu vermieten. Am stärksten war die Anspannung in Fribourg (-6 Tage) und in Chur (-5 Tage). Auch in Bern (-3 Tage) und Lausanne (-3 Tage) fanden Vermieter schneller einen Abnehmer für ihre Wohnungen.

In der aktuellen Berichtsperiode konnten Wohnungen in Bern (16 Tage), Zürich (20 Tage) und Lausanne (20 Tage) am schnellsten vermietet werden. Auch in Fribourg, Genf und Winterthur gingen Mietwohnungen mit 23 Tagen schnell an einen Mieter. Das grösste Überangebot an Mietwohnungen weisen nach Massgabe der Insertionszeiten Lugano (48 Tage) und St. Gallen (39 Tage) auf. Hier müssen Wohnungen rund doppelt so lange im Internet ausgeschrieben werden wie in Bern oder Zürich.

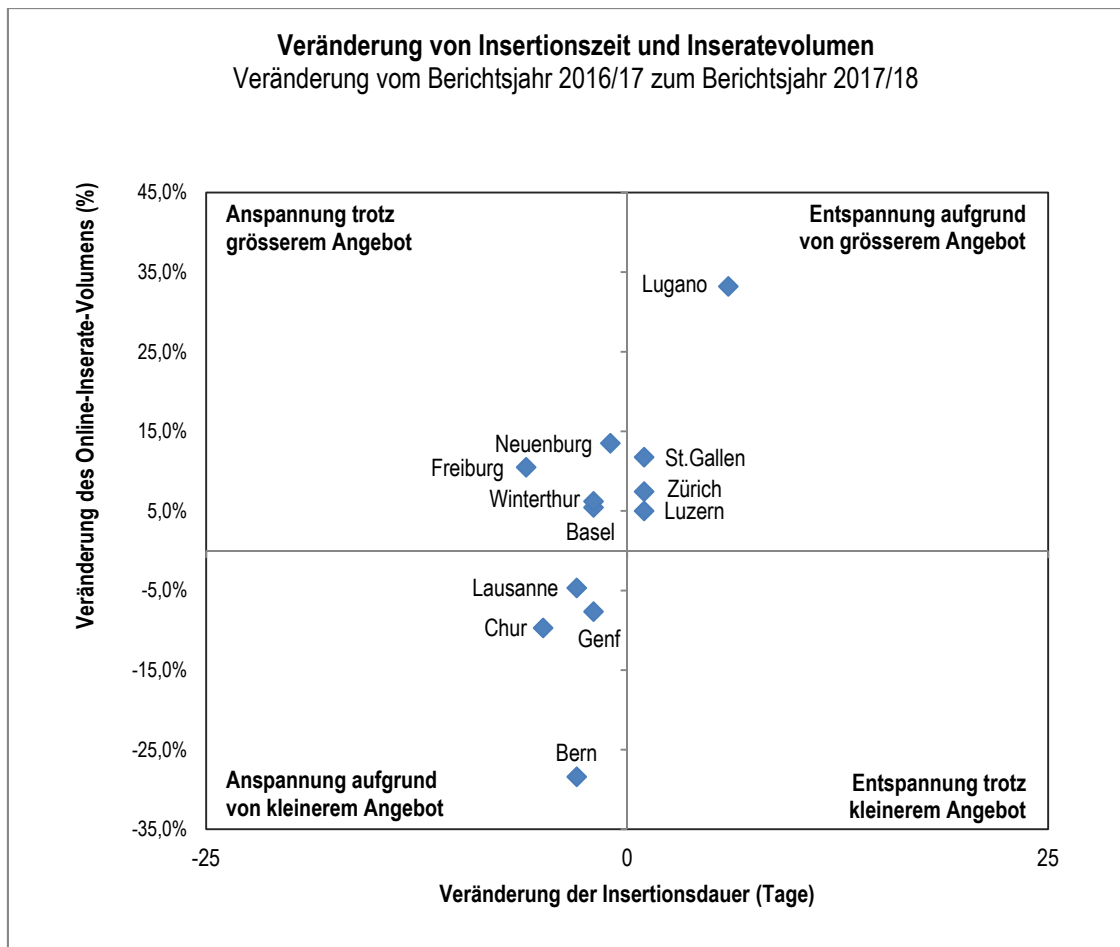


Gesamtschweizerische Marktentspannung

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, nimmt in den meisten untersuchten Städten die Zahl der angebotenen Wohnungen nach wie vor schnell zu. In Fribourg, Neuenburg und St. Gallen liegt die Zunahme bei über 10%, in Lugano wurden sogar 33% mehr Wohnungen ausgeschrieben. In Lugano scheint die Bautätigkeit somit problematische Züge anzunehmen. Mit den steigenden Angebotsmengen sind in Zürich, Luzern, St. Gallen und Lugano die Insertionszeiten angestiegen.

Auch in Winterthur und Basel kann ein Anstieg der Anzahl Internetinserate festgestellt werden. Wie in Fribourg und Neuenburg hat dies aber nicht zu einer Verlängerung der Insertionszeiten geführt. Im Gegenteil: Die Verkürzung der Insertionsdauer zeugt von einer zunehmenden Nachfrage in diesen Städten.

Lausanne, Chur, Genf und Bern scheinen dem schweizweiten Trend der anhaltend starken Angebotsausweitung nicht zu folgen. Durch die Verknappung der Angebotsmenge hat sich in diesen Städten die Insertionszeit erwartungsgemäss verkürzt. Auch dies spricht für eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen in diesen Städten.

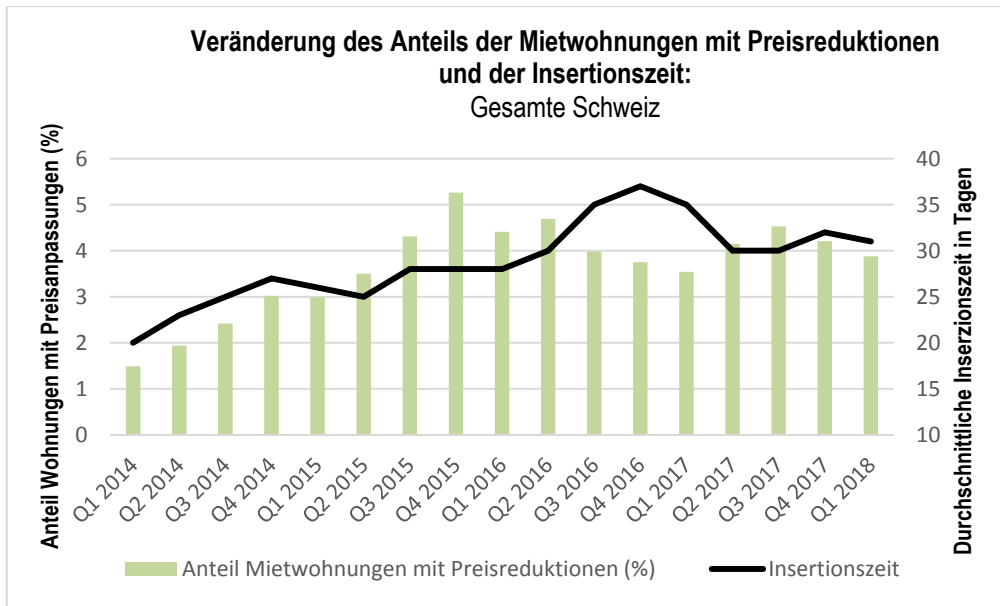


Führen längere Insertionszeiten zu sinkenden Mieten?

Mit steigender Insertionszeit verstärkt sich für Vermieter der Druck, Mietzinsreduktionen zu gewähren, um Leerstandsverluste zu verhindern. In der nachfolgenden Grafik werden die Wohnungsinserate dargestellt, bei denen die Miete während der Insertionsdauer nach unten korrigiert wurden.

Während im 1. Quartal 2014 Mietwohnungen in der Schweiz im Durchschnitt 20 Tage inseriert werden mussten, stieg die Insertionsdauer im 1. Quartal 2018 auf knapp 30 Insertionstage. In der gleichen Periode ist die Anzahl Inserate, bei denen die Miete nach unten korrigiert wurde, von 1.5% auf 4.5% gestiegen. Bei einer Zunahme der Insertionszeit um 50% wurden somit dreimal so viele Angebotsmieten nach unten korrigiert. Auch wenn der Zusammenhang über die Zeit nicht ganz linear verläuft, kann festgehalten werden, dass zunehmende Insertionszeiten zu überproportional vielen Preissenkungen führen.

Der Verlauf der Anpassungen spricht dafür, dass Vermieter bei einer Marktentspannung relativ rasch Mietreduktionen gewähren. Wenn die Insertionszeit dann aber ein hohes Niveau erreicht, nimmt die Anzahl Mietreduktionen wieder ab. Dies könnte darauf zurückzuführen zu sein, dass für viele Vermieter die Schmerzgrenze schnell erreicht wird bzw. Wohnungen von Anfang an zu einem reduzierten Preis im Internet ausgeschrieben werden.



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