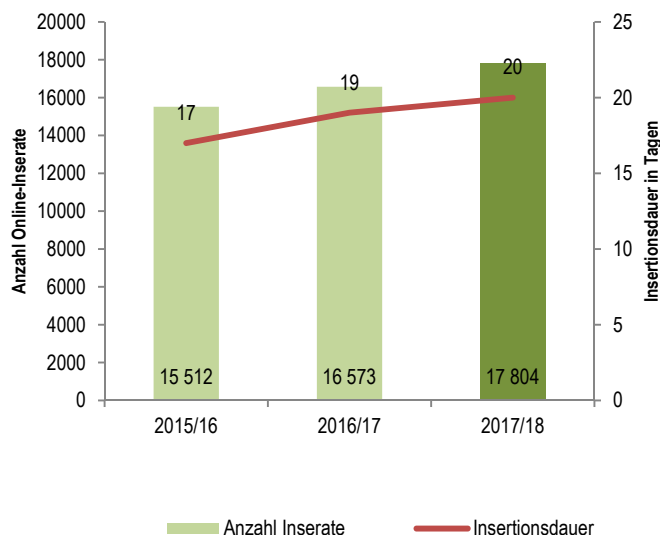


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Berichtsperiode 2017/18¹

Mit 17'804 auf Internetportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen stellt Zürich mit Abstand den grössten Schweizer Markt dar. Gegenüber der Vorjahresperiode hat sich in Zürich das Angebot um 7% erhöht. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit erneut um 1 Tag auf 20 Insertionstage erhöht. Die Stadt Zürich verzeichnete damit nach Bern (16 Tage) zusammen mit Lausanne (20 Tage) die zweitkürzesten Insertionszeiten der untersuchten Städte.

Veränderung zu Vorperioden

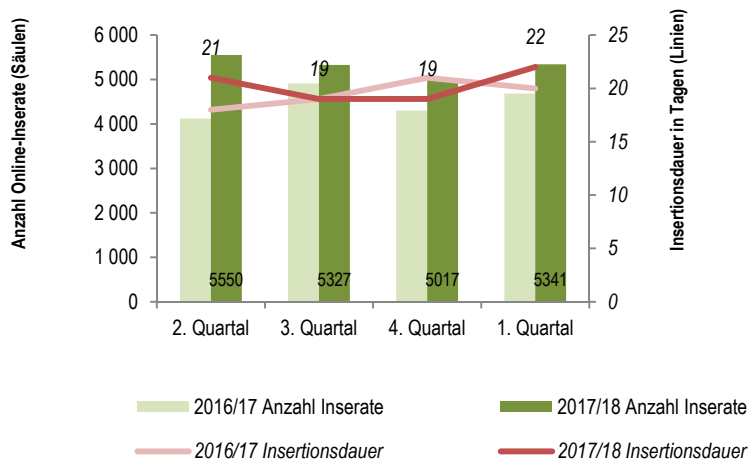


In der Stadt Zürich hat sich in der Berichtsperiode die Zahl der im Internet ausgeschriebenen Mietwohnungen erneut erhöht. Bereits zwischen den Vorjahresperioden hatte ein Anstieg des Angebots um 7% stattgefunden. In der aktuellen Periode hat sich mit 17'804 im Internet inserierten Mietwohnungen die Angebotsmenge erneut um 7% vergrössert.

Mit dieser Angebotssteigerung einhergehend hat sich die mittlere Insertionszeit ebenfalls erhöht. In der Vorjahresperiode stieg die Insertionsdauer um 2 Tage auf 19 Insertionstage. In der Berichtsperiode mussten sich Vermieter nochmals einen Tag länger gedulden, um einen neuen Mieter für ihre Wohnung zu finden.

Mit durchschnittlich 20 Insertionstagen bewegt sich Zürich an der Spitze der untersuchten Schweizer Städte. Nur in Bern wurden mit 16 Insertionstagen kürzere Insertionszeiten verzeichnet. Die mit dem Anstieg der Angebotsmenge einhergehende leichte und kontinuierliche Zunahme der mittleren Insertionszeit weist auf eine stabile und starke Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich hin.

Veränderung innerhalb der Periode



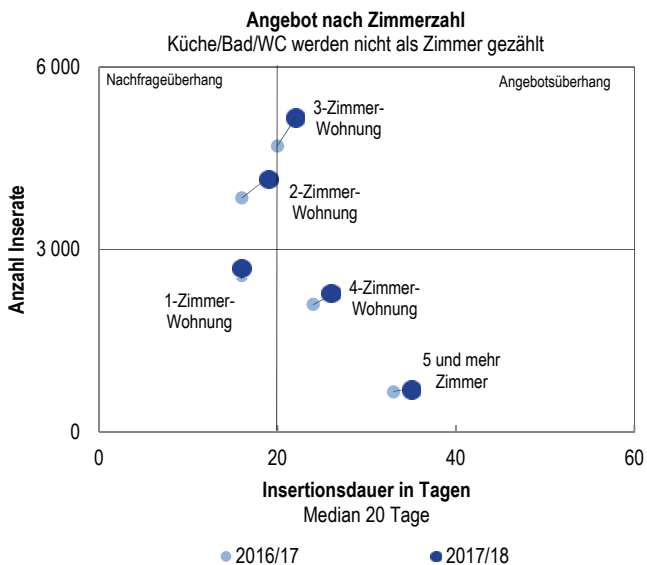
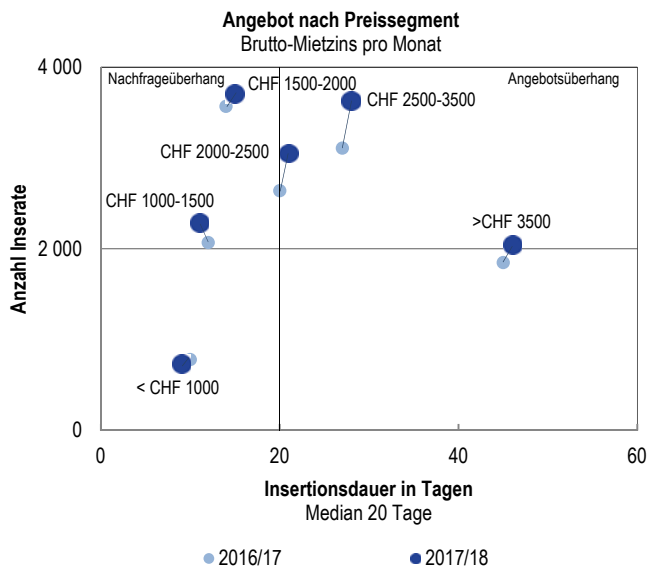
Über die einzelnen Quartale der Berichtsperiode hinweg hat sich die Insertionszeit relativ stabil verhalten. Der Verlauf entspricht zudem relativ gut der Entwicklung der Angebotsmenge.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) verzeichnete Zürich eine mittlere Insertionszeit von 22 Tagen bei einem Angebot von 5'550 im Internet ausgeschriebener Wohnungen. Im 3. Quartal sank dann das Angebot leicht um 4%, was zu einem leichten Rückgang der Insertionsdauer um 2 Tage führte. Bis zum 4. Quartal 2017 verringerte sich die Anzahl ausgeschriebener Mietwohnungen auf 5'017 Objekte. Die Insertionszeit verharrte auf tiefen 19 Insertionstagen. Indem sich zu Beginn des neuen Jahres die Angebotsmenge erhöhte (+6%), stieg die Insertionszeit um 3 Tage auf zuletzt 22 Insertionstage.

Der Vergleich mit der Vorperiode zeigt, dass in allen Quartalen der Berichtsperiode mehr Wohnungen auf Online-Portalen angeboten wurden als noch in der Vorperiode. Zudem zeigt der Vergleich zwischen den Perioden, dass sich die Insertionszeiten in Zürich relativ stabil verhalten, was für die grosse Stabilität des Zürcher Wohnungsmarktes spricht.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Grosse Stabilität am Zürcher Mietwohnungsmarkt



Von der Angebotsausweitung waren in der Stadt Zürich fast alle Wohnungssegmente betroffen. Besonders viele neue Objekte kamen im Segment der teureren (CHF 2'000–3'500), mittelgrossen (3–4 Zimmer) Wohnungen auf den Markt.

Im Vergleich zu anderen untersuchten Städten scheint der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich in Bezug auf die Insertionsdauer von grosser Stabilität geprägt zu sein. Grosse, sprunghafte Veränderung lassen sich in keiner Preis- und Grössenkatgorie feststellen.

Es lässt sich zudem festhalten, dass ein grosser Nachfragedruck auf günstige Wohnungen für weniger als CHF 1'500 herrscht. Dies ist vor allem auf das hohe Preisniveau in der Stadt Zürich zurückzuführen.

Angebot nach Preissegment

Zürich zeichnet sich durch ein relativ hohes Preisniveau aus. Nur rund 44% der Wohnungen wurden in der Berichtsperiode unter CHF 2'000 ausgeschrieben. Einzig Genf weist mit 43% eine tiefere Quote auf. Im Vergleich dazu werden in der Stadt St. Gallen 90% der Mietwohnungen für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben.

Das hohe Preisniveau schlägt sich mit einem deutlichen Nachfrageüberhang nach sehr günstigem Wohnraum nieder. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 werden im Schnitt nach 9 Tagen vermietet. Ein Angebotsrückgang von 6% hat zu einem weiteren Rückgang der Insertionszeit um 1 Tag geführt.

Auch Objekte für CHF 1'000–1'500 sind in Zürich sehr gefragt. Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 11 Tagen wurden auch diese Objekte sehr schnell wieder vermietet. Trotz einer Vergrösserung des Angebots um 10% hat sich die Insertionszeit um 1 Tag reduziert.

Im Segment der Wohnungen von CHF 1'500–2'000 hat eine Angebotssteigerung von 4% die Insertionszeit um 1 Tag auf 15 Insertionstage erhöht. Dasselbe Bild zeigt sich bei Wohnungen zwischen CHF 2'000–3'500. Hier hat ein deutlicher Anstieg der Anzahl auf Online-Plattformen ausgeschriebener Mietwohnungen (+16% bzw. +17%) zu einer Verlängerung der Insertionszeit um jeweils 1 Tag geführt (insgesamt 21 bzw. 28 Insertionstage). Der nur leichte Anstieg der Insertionszeit unter der bedeutenden Angebotssteigerung spricht für eine starke Nachfrage nach Objekten in diesen beiden Segmenten.

Im Luxussegment (>CHF 3'500) herrscht in Zürich ein klarer Angebotsüberhang vor. Im Vergleich zum Median von 20 Tagen müssen diese Objekte mit 46 Insertionstagen mehr als doppelt so lange inseriert werden. Mit einer Erhöhung des Angebots um 10% hat sich die Insertionszeit nochmals um 1 Tag verlängert.

Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Wohnungen mit 1 Zimmer sind in der Stadt Zürich sehr gefragt. Die Insertionszeit verharrte stabil auf 16 Insertionstagen. Das Angebot hat sich gleichzeitig um 5% vergrössert.

Bei Wohnungen mit 3–4 Zimmern hat eine Steigerung des Angebots (+9%, +10% und +9%) zu einer Verlängerung der Insertionszeit geführt. Wohnungen mit 2 Zimmern mussten mit 19 Insertionstagen 3 Tage länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Bei 3-Zimmer-Wohnungen erhöhte sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 22 Insertionstage. Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen mussten sich Vermieter mit 26 Insertionstagen 2 Tage länger gedulden, um einen Nachmieter zu finden.

In Zürich herrscht auch bei sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) ein deutlicher Angebotsüberhang vor. Mit 35 Tagen müssen diese relativ lange ausgeschrieben werden. Bei einer Angebotsausweitung um 5% mussten diese Objekte 2 Tage länger als in der Vorperiode inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden.

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.