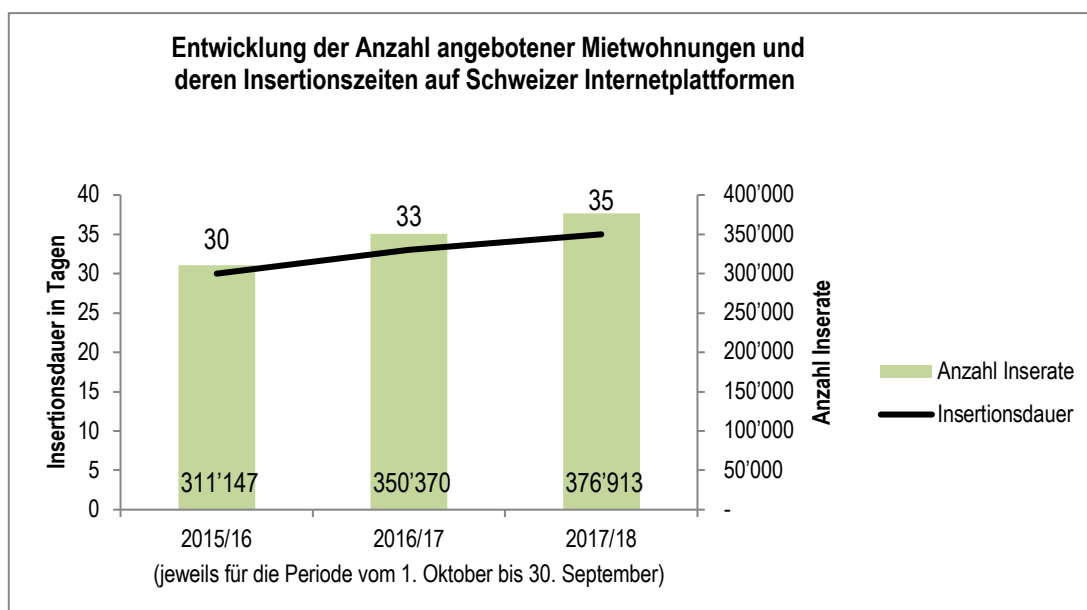


Zürich, 06. Dezember 2018

Angebotsmenge und Insertionszeiten steigen weiter Immer mehr leere Mietwohnungen

Schweizweit ist die Zahl der auf Online-Marktplätzen ausgeschriebenen Mietwohnungen in der Periode von Oktober 2017 bis September 2018 weiter gestiegen. Dies hat zu einem weiteren Anstieg der durchschnittlichen Insertionszeit geführt. Im Vergleich zur Vorperiode ist jedoch eine Abschwächung des Angebotswachstums festzustellen. In der Hälfte der untersuchten 12 grössten Schweizer Städte stieg die Insertionszeit. In Genf, St. Gallen und Winterthur waren sie rückläufig. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Berechnung des Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Der in Zusammenarbeit zwischen dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 schweizweit eine weitere Ausweitung des Angebots am Mietwohnungsmarkt feststellbar ist. Im zurückliegenden Berichtsjahr wurden auf Online-Marktplätzen insgesamt rund 377'000 Wohnungen zur Vermietung angeboten. Dies entspricht einer Zunahme um rund 8% gegenüber der Vorperiode 2016/17. Die Abschwächung gegenüber der Angebotsausweitung 2016/17 (13%) kann als anbieterseitige Marktreaktion auf das bestehende Überangebot interpretiert werden. Diese Reaktion ist jedoch nicht ausreichend, um den Markt zu stabilisieren. In der Berichtsperiode ist die durchschnittliche Insertionszeit in der Schweiz um weitere 2 Tage gestiegen. Im Schnitt muss eine Wohnung nun 35 Tage lang im Internet ausgeschrieben werden, um einen Mieter zu finden.

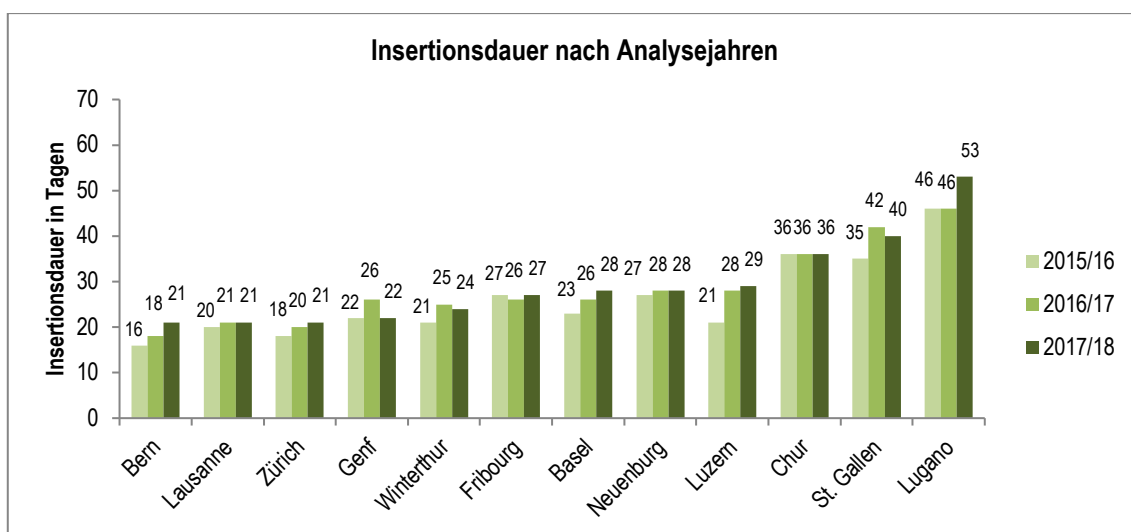


Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institutes und Verantwortlicher der OWI-Erhebung, bestätigt die Anzeichen einer Reaktion der Produzenten auf die aktuelle Marktsituation: «Die sinkende Zuwanderung und die starke Überproduktion von neuen Mietwohnungen haben dazu geführt, dass aktuell mehr als 70'000 Wohnungen in der Schweiz leerstehen. Dies entspricht etwa dem Wohnraum der ganzen Stadt Bern. Vor allem in periphereren Regionen ist ein deutlicher Druck auf die Mietzinsen zu spüren. Erste Reaktionen der Produzenten werden jetzt sichtbar. Im 3. Quartal 2018 wurden weniger Baugesuche für Mietwohnungen bewilligt. Es ist zu hoffen, dass die Bremswirkung weiter anhält.»

Sehr kurze Insertionsdauer in Bern, Lausanne und Zürich – deutliches Überangebot in St. Gallen und Lugano

In den 12 untersuchten Schweizer Städten wurden in der Berichtsperiode unterschiedliche Entwicklungen festgestellt. In 6 Städten (Basel, Bern, Fribourg, Lugano, Luzern, Zürich) stieg die durchschnittliche Insertionsdauer, wobei mehrheitlich nur leichte Anstiege um 1 bis 3 Insertionstage zu verzeichnen waren. Die Ausnahme bildet Lugano, wo die Vermietung einer Wohnung 7 Tage länger dauerte als in der Vorperiode. In Chur, Lausanne und Neuenburg waren keine Veränderungen der Insertionsdauer zu beobachten. In Genf (-4 Tage), St. Gallen (-2 Tage) und Winterthur (-1 Tag) hat sich die Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode verkürzt.

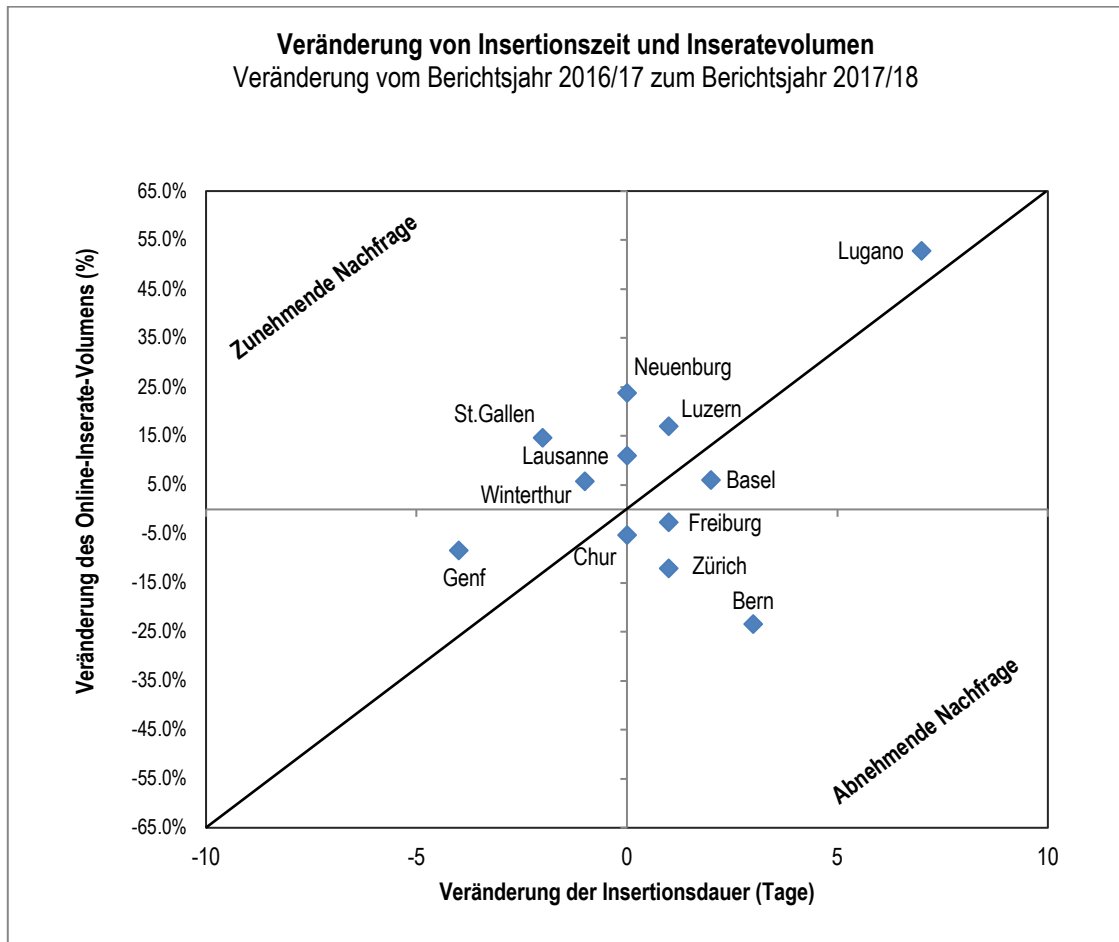
Am schnellsten konnten Wohnungen in Bern, Lausanne und Zürich vermietet werden (alle Städte 21 Insertionstage). Auch in Genf (22 Tage) und Winterthur (24 Tage) fanden Wohnungen relativ schnell einen Abnehmer. Am längsten dauerte die Vermietung in St. Gallen (40 Tage) und Lugano (53 Tage). Die Vermarktung dauert in diesen Städten somit rund doppelt so lange wie in Bern, Lausanne oder Zürich.



Starke Unterschiede in der Marktentwicklung der untersuchten Städte

Ein Vergleich zwischen der Veränderung von Online-Inseraten und Insertionsdauer erlaubt Rückschlüsse auf die Nachfrageentwicklung (siehe nachfolgende Abbildung): So zeigt sich, dass sich die Insertionszeiten in St. Gallen und Winterthur verkürzt haben, obwohl die Angebotsmenge in der Berichtsperiode zugenommen hat. Dies zeugt von einer zunehmenden Nachfrage. Auch in Lausanne und Neuenburg weist die Konstanz der Insertionsdauer bei grösserem Angebot auf eine zunehmende Nachfrage hin. In Genf sank die Insertionsdauer bei nur geringfügig tieferer Angebotsmenge, was ebenfalls als Erstarren der Nachfrage gedeutet werden kann. Luzern und Lugano verzeichnen eine durch die Angebotsausweitung getriebene Erhöhung der durchschnittlichen Insertionsdauer. Die Nachfrage entwickelte sich in diesen beiden Städten in etwa parallel zur Angebotsausweitung.

Eine umgekehrte Entwicklung hat in den Städten Bern, Freiburg und Zürich stattgefunden. Trotz teilweise deutlich kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen stieg die durchschnittliche Insertionsdauer, was auf eine sich abschwächende Nachfrage deutet. In Chur weist die unveränderte Insertionsdauer bei kleinerem Angebot ebenfalls auf eine rückläufige Nachfrage hin. Die Stadt Basel erlebte zwar einen durch den Angebotszuwachs getriebenen Anstieg der Insertionszeit, fällt aber dennoch knapp in den Bereich der abnehmenden Nachfrage.



Pressekontakt:

Dr. Ivo Cathomen, Leiter Politik und Kommunikation, SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88, 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