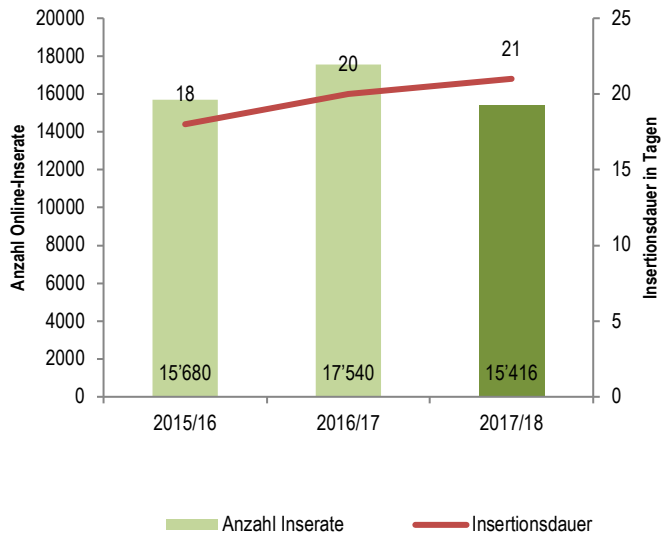
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Berichtsperiode 2017/18[1]

In der Berichtsperiode wurden in der Stadt Zürich 15'416 Mietwohnungen auf Internetportalen ausgeschrieben. Dies entspricht einer Abnahme um 13% gegenüber der Vorperiode. Ungeachtet dessen stellt die Stadt Zürich nach wie vor den grössten Markt für Mietwohnungen der untersuchten Städte. Obwohl sich die Anzahl auf Online-Marktplätzen ausgeschriebenen Wohnungen verkleinerte, verlängerte sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 21 Insertionstage, was auf einen Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen lässt.

Veränderung zu Vorperioden

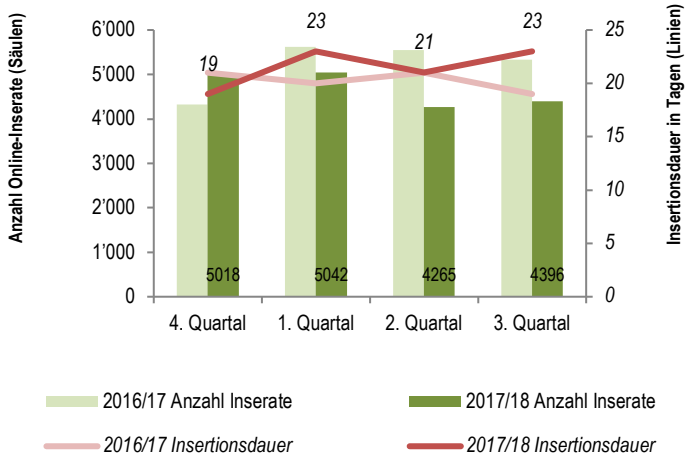


Nach einer in den letzten Jahren kontinuierlichen Erhöhung der Anzahl im Internet ausgeschriebenen Mietwohnungen, hat sich in der Berichtsperiode die Angebotsmenge verknappt. Mit insgesamt 15'416 ausgeschriebenen Objekten hat sich die Zahl der auf Onlineportalen angebotenen Wohnungen von 17'540 um 13% verkleinert.

Trotz dieser Angebotsverknappung hat sich die durchschnittliche Insertionszeit in der Stadt Zürich erneut um einen Tag auf 21 Insertionstage verlängert. Diese Verlängerung der Insertionsdauer unter einer klaren Verkleinerung des Angebotes spricht für einen Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich.

Mit durchschnittlichen 21 Insertionstagen bewegt sich die Stadt Zürich zusammen mit Bern und Lausanne (ebenfalls je 21 Insertionstage) an der Spitze der untersuchten Städte. Im Vergleich dazu musste in St. Gallen mit 40 Insertionstagen fast doppelt so lange inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. In Lugano müssen sich Vermieter im Schnitt gar 53 Tage gedulden.

Veränderung innerhalb der Periode



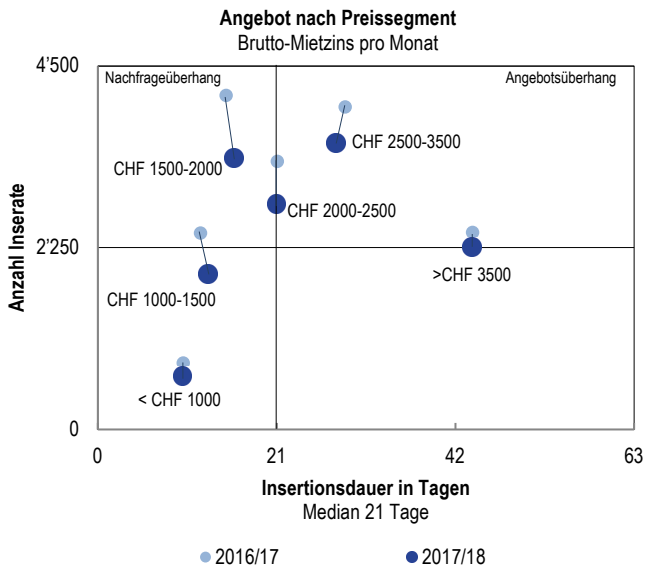
Über die einzelnen Quartale der Berichtsperiode hinweg hat die durchschnittliche Insertionszeit leichte Schwankungen erlebt. Der Verlauf entspricht mehr oder weniger der Entwicklung der Angebotsmenge.

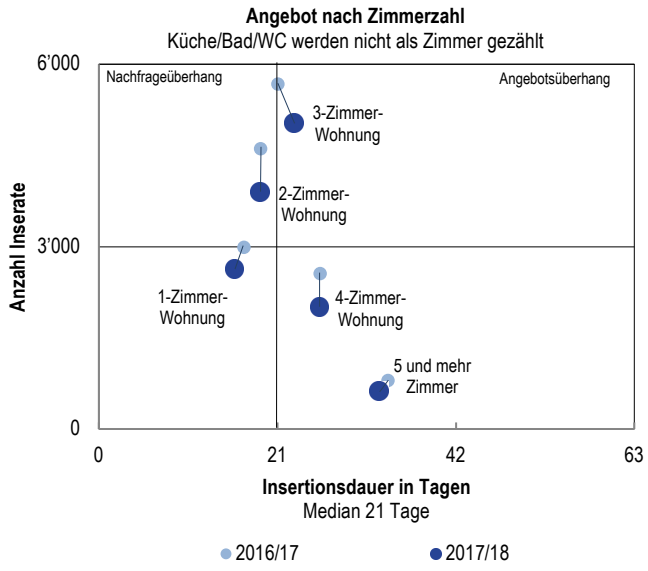
Gegen Ende des Jahres 2017 war in der Stadt Zürich bei einem Angebot von 5'018 Objekten eine durchschnittliche Insertionszeit von 19 Tagen zu verzeichnen. Bis zum 1. Quartal 2018 verlängerte sich die Insertionsdauer auf 23 Tage, obwohl sich die Zahl der im Internet ausgeschriebenen Wohnungen nur auf 5'042 (+0.5%) erhöhte. Von April bis Juni 2018 mussten Wohnungen im Schnitt 21 Tage lang ausgeschrieben werden, um einen Nachmieter zu finden. Dies ist mit einer Angebotsverkleinerung von 15% einhergegangen. Im letzten Quartal der Berichtsperiode (3. Quartal 2018) hat sich die durchschnittliche Insertionszeit wieder um 2 Tage auf 23 Insertionstage verlängert. Die Angebotsmenge hat sich gleichzeitig um 3% auf 4'396 Wohnungen vergrössert.

Der Vergleich mit der Vorperiode zeigt, dass ab dem 1. Quartal in der Berichtsperiode deutlich weniger Wohnungen im Internet ausgeschrieben wurden. Gleichzeitig bewegte sich die durchschnittliche Insertionszeit ab dem 1. Quartal auf höherem bis gleichhohem Niveau, was ebenfalls auf eine geschwächte Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich schliessen lässt.

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 30.09.2018

Hohe Stabilität bei den Insertionszeiten trotz kleinerem Angebot am Zürcher Mietwohnungsmarkt





In der Stadt Zürich waren alle untersuchten Wohnungssegmente von der Angebotsverknappung betroffen. Vor allem Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern für einen monatlichen Mietzins von CHF 1'000 – 3'500 wurden deutlich weniger angeboten als noch in der Vorperiode.

Trotz dieser teilweise starken Abnahme der Angebotsmenge hat sich der Zürcher Markt bezüglich der durchschnittlichen Insertionszeit recht stabil gezeigt. Sprunghafte Veränderungen haben in keinem der untersuchten Segmente stattgefunden.

Angebot nach Preissegment

Nach wie vor herrscht ein starker Nachfragedruck auf günstige Wohnungen (< CHF 1'500). Das hohe Preisniveau der Stadt Zürich zeigt sich auch an der Tatsache, dass nur rund 41% der Wohnungen für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben werden. Somit bewegt sich Zürich auf einem ähnlichen Niveau wie die Stadt Genf, wo rund 42% der Objekte für weniger als CHF 2'000 inseriert wurden. Im Vergleich dazu wurden in St. Gallen 90% der Mietwohnungen unter CHF 2'000 angeboten.

Die kürzesten Insertionszeiten waren in der Berichtsperiode für Wohnungen mit einem Preis von weniger als CHF 1'000 zu beobachten. Trotz eines Angebotsrückgangs von 21% veränderte sich die durchschnittliche Insertionszeit aber nicht und verharrte auf 10 Insertionstagen. Auch Wohnungen für CHF 1'000 – 2'000 waren mit 13 bzw. 16 Insertionstagen sehr gefragt. In beiden Segmenten fand die Verlängerung der Insertionszeit um 1 Tag unter einer Angebotsverknappung von 21% bzw. 19% statt, was von einer schwächeren Nachfrage zeugt. Bei Wohnungen für CHF 2'000 – 2'500 verkürzten sich die Insertionszeit gegenüber der Vorperiode nur um 1 Tag, obwohl sich die Anzahl im Internet angebotenen Objekte um 16% bzw. 11% verkleinerte. Diese Wohnungen konnten im Schnitt nach 21 bzw. 28 Insertionstagen vermietet werden.

Auch im obersten Segment (>CHF 3'500) fand keine Veränderung der durchschnittlichen Insertionszeit statt. Trotz leichter Verknappung der Angebotsmenge um 7% blieb die Insertionsdauer stabil bei 44 Insertionstagen. Der Angebotsüberhang der Vorperiode hat sich trotz des kleineren Angebotes somit nicht abbauen können.

Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen mit 1 Zimmer werden in der Stadt Zürich stark nachgefragt. Mit einer Angebotsreduktion um 12% hat sich die Insertionszeit gegenüber der Vorperiode von bereits sehr kurzen 17 Tage auf 16 Insertionstage verkürzt. Der Nachfrageüberhang hat sich somit verstärkt. Mietwohnungen mit 2 Zimmern werden mit durchschnittlichen 19 Insertionstagen ebenfalls schnell vermietet. Obwohl sich die Angebotsmenge in diesem Segment um 16% verkleinert hat, hat sich die Insertionszeit nicht verändert. Dies kann als Indiz für eine rückgängige Nachfrage nach diesen Objekten gewertet werden.

Im Segment der 3-Zimmer-Wohnungen konnte in der Berichtsperiode eine Verlängerung der Insertionszeit um 2 Tage auf 23 Insertionstage beobachtet werden. Da sich die Anzahl im Internet angebotenen Wohnungen gleichzeitig um 11% verknappt hat, kann von einer abnehmenden Nachfrage nach diesen Mietwohnungen gesprochen werden.

Für Objekte mit 4 Zimmern hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer nicht verändert. Wie in der Vorperiode mussten sich Vermieter im Schnitt 26 Tage gedulden, um einen Nachmieter für ihre Wohnungen zu finden. Die Insertionszeit blieb stabil, obwohl in der Berichtsperiode eine deutliche Angebotsverknappung um 22% ersichtlich ist.

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