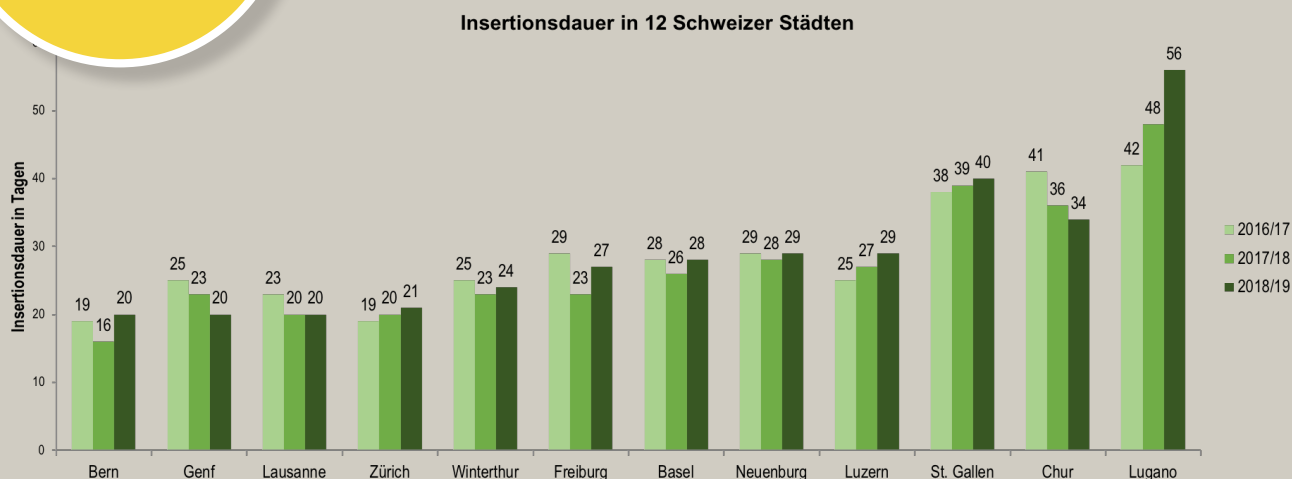


## Online-Wohnungsindex



Die Insertionszeiten sind nicht nur schweizweit (+4 Tage), sondern auch in den meisten Städten länger als in der Vergleichsperiode April 2017 bis März 2018.

April 2018 – März 2019

## Insertionsdauer verlängert sich weiter

**Die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen ist in der Schweiz in der Periode vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 leicht um 0,8% auf 374'756 Inserate gestiegen. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich um 4 Tage auf 36 Tage, was mit einer eher rückläufigen Nachfrage gedeutet werden kann. Insgesamt hat sich der Mietwohnungsmarkt mit aktuell rund 75'000 leerstehenden Wohnungen weiter entspannt.**

Auch in 8 von 12 untersuchten Städten legte das Insertionsvolumen gegenüber der Vorperiode (April 2017 bis März 2018) zu. Mit Ausnahme von Chur und Genf verlängerte sich die Insertionsdauer in allen Städten überproportional, was auch auf eine schwächere Nachfrage und eine weitere Entspannung des Mietwohnungsmarkts in den betreffenden Städten hinweist.

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 2018 bis zum 31. März 2019 eine weitere Entspannung des Mietwohnungsmarkts zu verzeichnen ist. Eine Mietwohnung musste mit 36 Insertionstagen 4 Tage länger auf In-

ternetplattformen ausgeschrieben werden, bis ein neuer Mieter gefunden werden konnte. Das Insertionsvolumen verharrte hingegen mit 374'756 Mietwohnungen nahezu auf dem Niveau der Vorperiode (+0,8%).

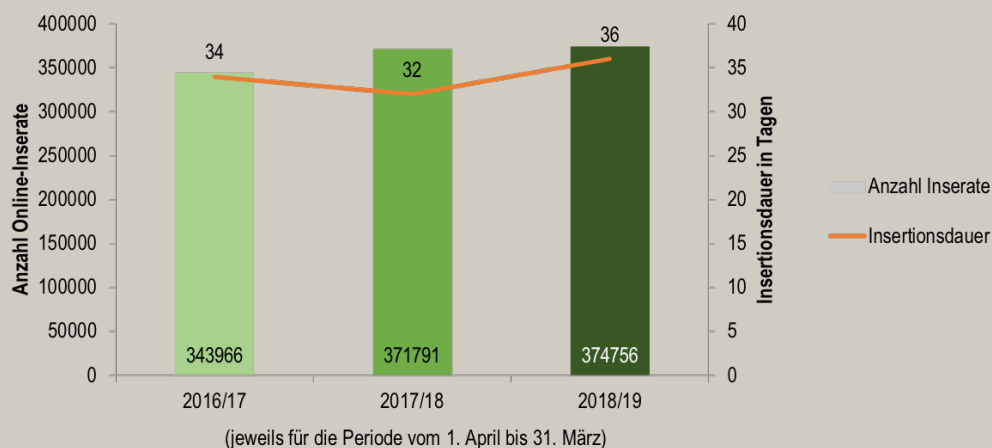
Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, sieht vor allem zwei Gründe für die weitere Entspannung am Mietwohnungsmarkt: «Der Wohnflächenkonsum bei Mietwohnungen steigt etwa parallel zur Reallohnsteigerung. Die Reallöhne sind gegenüber der Vorperiode leicht gesunken (-0,4%), was zu einer eher sinkenden Nachfrage nach Mietwohnungen geführt hat. Der Zeitpunkt der erwarteten Zinswende hat sich zudem wieder um Jahre in die Zukunft verschoben, was wohlhabendere Mieter wieder etwas vermehrt dazu motiviert hat, Wohneigentum zu kaufen und aus Mietwohnungen auszuziehen.»

### Verlängerung der Insertionszeit in den meisten Städten

Mit Chur (-2 Tage) und Genf (-3 Tage) kam es nur in 2 der 12 analysierten Städte zu rückläufigen durchschnittlichen Insertionszeiten (34 bzw. 20 Tage). Hauptgrund für die abnehmende Ausschreibungszeit war hier weniger eine

Die Verlängerung der Insertionszeiten deutet bei praktisch unverändertem Inseratevolumen auf eine rückläufige Nachfrage hin. Total wurden zwischen April 2018 und März 2019 insgesamt 374'756 Wohnungen ausgeschrieben.

### Anzahl angebotene Mietwohnungen und Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



wachsende Nachfrage als vielmehr ein rückläufiges Angebot, was in Chur mit hohen Insertionszeiten eine natürliche Marktreaktion auf ein Überangebot darstellt. In Genf hingegen sind Wohnungen nach Massgabe der Insertionszeit von 20 Tage weiterhin knapp und die Preise im Schweizer Vergleich rekordhoch. Die natürliche Reaktion des Marktes wäre hier eine Angebotsausweitung. Tatsächlich wurden aber im Jahresvergleich 11% weniger Mietwohnungen angeboten. Dies lässt den Schluss zu, dass der Mietwohnungsmarkt in Genf mietrechtlich derart überreguliert ist, dass Investoren trotz der Wohnungsknappheit kaum mehr in den Mietwohnungsbau in Genf investieren.

In den restlichen 10 untersuchten Städten wurde eine Verlängerung der Insertionszeiten registriert. Diese fiel jedoch in allen untersuchten Städten moderat aus – mit Ausnahme von Bern, Freiburg und Lugano, wo die Ausdehnungen markant höher ausfielen (je +4 Tage in Freiburg und Bern). In Lugano beschleunigte sich die Zunahme (+8 Tage) auf bereits sehr hohem Niveau. Das Überangebot an Mietwohnungen akzentuierte sich in Lugano somit weiter.

In der aktuellen Berichtsperiode fanden Vermieter von Wohnungen in Bern, Genf und Lausanne mit 20 Insertionstagen am schnellsten einen Mieter. Das grösste Überangebot an Mietwohnungen weisen Lugano und St. Gallen mit 56 bzw. 40 Tagen Insertionsdauer auf.

#### Trend zum Überangebot setzt sich fort

In 8 der 12 untersuchten Städte nahm die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen mit zweistelligen Wach-

tumsraten zu. In Basel, Bern und Luzern wurden Angebotsausweitungen um 30% verzeichnet, in Lugano sogar 47%.

Von den 8 Städten mit einer Angebotsausweitung schlug sich diese in 7 Städten in längeren Insertionszeiten nieder, während in Lausanne die mittlere Ausschreibungszeit trotz einer 33-prozentigen Inseratezunahme stabil blieb. Die zusätzlichen Wohnungen werden in Lausanne somit von einer stark steigenden Nachfrage vollständig absorbiert, sodass keine steigenden Insertionszeiten entstanden. In Neuenburg und Freiburg konnte ein leicht rückläufiges Angebot vom Markt nicht absorbiert werden, was zu steigenden Insertionszeiten führte.

Die trotz der Angebotsausweitung mit 1 Tag verhältnismässig gering ausfallende Verlängerung der Ausschreibungszeiten in Zürich, Winterthur und St. Gallen deutet auf eine wachsende Nachfrage hin.

#### In fast allen Kantonen steigende Insertionszeiten

Das seit über drei Jahren steigende Angebot an Mietwohnungen fand ihren Niederschlag in verlängerten Insertionszeiten in fast allen Kantonen. Ein deutliches Überangebot an Mietwohnungen verzeichneten die Kantone Uri, Tessin und die beiden Appenzell mit nahezu 60 Insertionstagen. Generell ist das Überangebot in den Westschweizer Kantonen weniger gross.

Die grösste Verlängerung der Insertionszeiten wurde mit 10 Tagen in den Kantonen Solothurn und Glarus registriert, während in den Kantonen Waadt, Wallis und Jura kei-

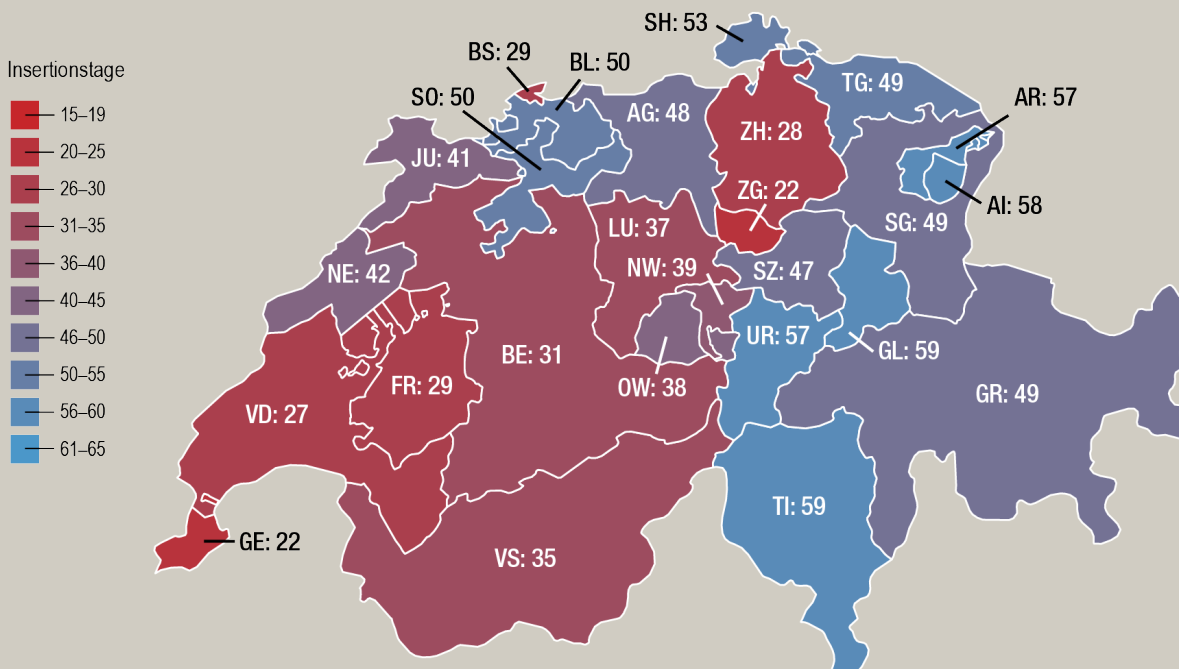
ne oder nur sehr geringe Ausdehnungen verzeichnet wurden. In den Kantonen Obwalden, Genf und Zug wurden sogar geringe Verkürzungen der Insertionszeit registriert. Insgesamt korrelieren die mittleren Insertionszeiten positiv mit den Änderungen der Ausschreibungszeiten (Korrelation: 0,80). Das heisst, dass Kantone mit bereits langen Insertionszeiten auch überdurchschnittliche Verlängerungen der Ausschreibungszeiten aufweisen. Die Verlängerung ist auf eine Angebotsausweitung zurückzuführen. Dies kann dahingehend interpretiert werden, dass in Kantonen, in denen bereits ein Überangebot herrschte, am meisten Mietwohnungen gebaut wurden. Der Grund dafür dürfte sein, dass dort Neubauten einfacher realisiert werden können. Dies führt in den betreffenden Gebieten zu einer Akzentuierung des Marktungleichgewichts und des Baus «auf Halde».

Ein wichtiger Bestimmungsfaktor für die Nachfrage nach Mietwohnungen in Kantonen ist die Bevölkerungsentwick-

lung. Diese ist je nach Kanton sehr unterschiedlich. So war das Wachstum in der Periode 2010–2017 im Kanton Freiburg mit kumuliert 13,1% annähernd viermal grösser als das Bevölkerungswachstum des Kantons Graubünden bzw. des Kantons Appenzell Innerrhoden von 2,7%. Die Analyse zeigt auch, dass ein zusätzlicher Prozentpunkt kantonales Bevölkerungswachstum pro Jahr die mittlere Insertionszeit eines Kantons im Durchschnitt um 2,4 Tage reduziert.

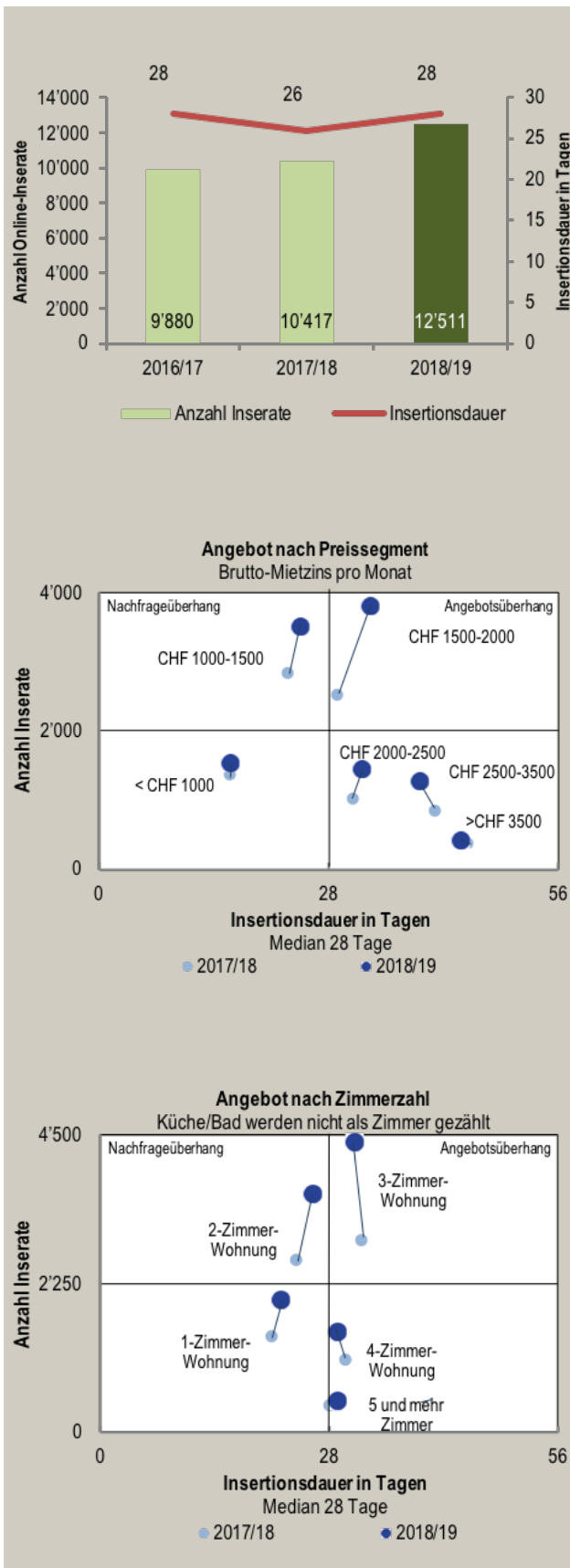
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton



Die Kantone GE, VD, ZG und ZH sind die Hotspots des Mietwohnungsmarktes, ländliche Kantone verzeichnen ein Überangebot.

# Stadt Basel



Die Zahl inserierter Wohnungen in Basel ist erneut leicht gestiegen. In der Periode von April 2018 bis März 2019 wurden 12'511 Objekte angeboten. Als Folge davon hat sich die mittlere Insertionszeit um 2 Tage verlängert. Mit 28 Insertionstagen liegt der Basler Wohnungsmarkt im Mittelfeld der grossen Städt.

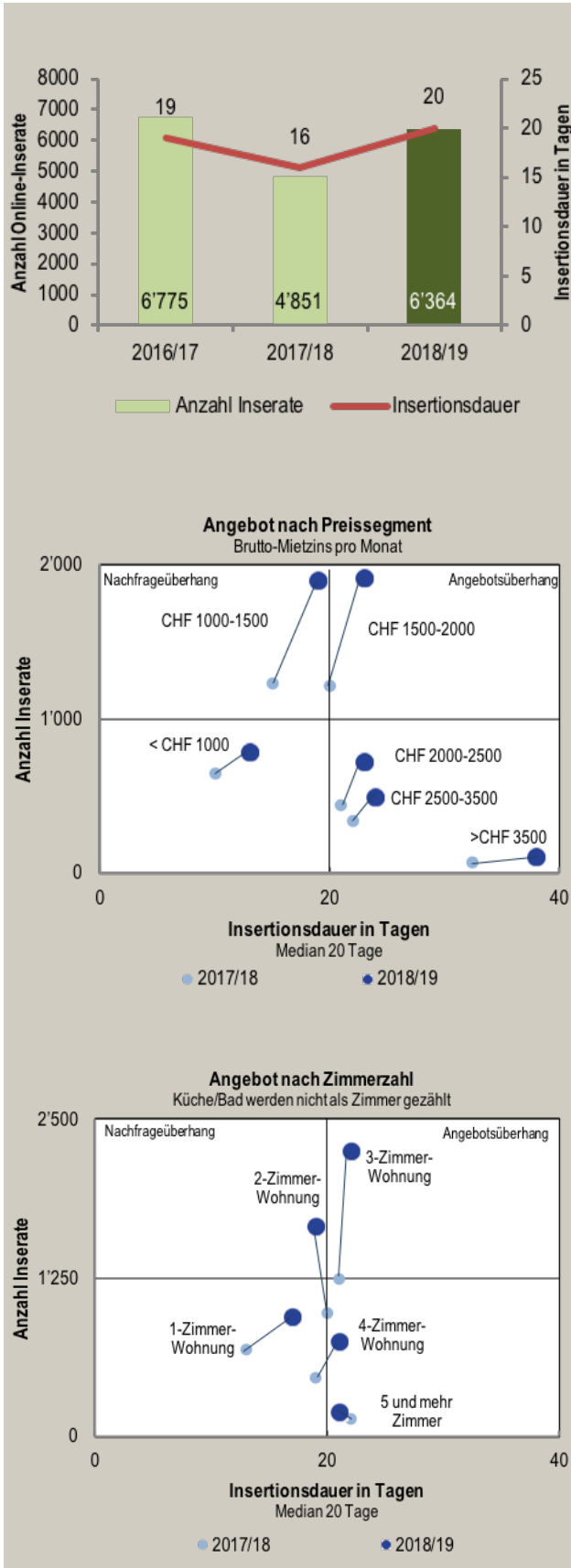
In der Berichtsperiode erhöhte sich die Insertionszeit von Wohnungen in der Stadt Basel um nur 2 auf 28 Insertionstage, obwohl die Angebotsmenge um 2094 Wohnungen stieg. Dies deutet auf eine anhaltend starke Nachfrage hin.

Gemessen an der Insertionsdauer liegt die Stadt Basel weiter an sechster Stelle der untersuchten 12 Städte. Die längsten Insertionszeiten weist Lugano mit 56 Tagen auf, während in den Städten Bern, Genf und Lausanne Vermieter bereits nach 20 Tagen neue Mieter finden.

Die am schnellsten vermieteten Objekte waren die Wohnungen unter CHF 1000. Trotz einer Angebotsausweitung (+13%) verharrte die mittlere Insertionsdauer bei 16 Tagen. In den Segmenten CHF 1000–1500 und 1500–2000 nahm die Zahl ausgeschriebener Wohnungen erneut zu. 2018/19 wurden in diesen Kategorien 687 bzw. 1285 Wohnungen inseriert (+24% bzw. +51%). Gleichwohl verzeichneten die Objekte dieser Kategorien nur marginal steigende Insertionszeiten (+1,5 bzw. 4 Tage). Das Marktsegment von CHF 2000–2500 bzw. 2500–3500 verzeichnete fast identische Angebotsausweitungen (427 bzw. 428 Objekte). Dies führte im Segment CHF 2000–2500 zu einer Verlängerung der Insertionsdauer um 1 auf 32 Tage, während in der Kategorie CHF 2500–3500 die Wohnungen 2 Tage schneller vermietet wurden. Bei Preisen über CHF 3500 verkürzte sich die Insertionsdauer trotz der Angebotsausweitung um 57 Objekte leicht um 1 auf 44 Tage. In diesem Segment baute sich das Überangebot folglich etwas ab.

Nach Zimmerzahl betrachtet erhöhte sich die Insertionszeit bei den 1-Zimmer-Wohnungen bei einer Angebotszunahme um 39% um 1 auf 22 Tage, was auf eine starke Nachfragezunahme hinweist. Bei den 2-Zimmer-Wohnungen nahm die Insertionszeit um 2 auf 26 Tage zu, bei einer Angebotsausweitung um 1018 Objekte. Im Segment der 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen nahm die Insertionsdauer trotz einer 51- bzw. 38-prozentigen Angebotsausweitung um 1 Tag auf 31 bzw. 39 Tage ab, was ebenfalls auf eine gestiegene Nachfrage hinweist. Im Segment der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern führte eine 16-prozentige Angebotsausweitung zu einer Verlängerung der Insertionsdauer nur um 1 auf 29 Tage, was eine stabile Nachfrage signalisiert.

# Stadt Bern



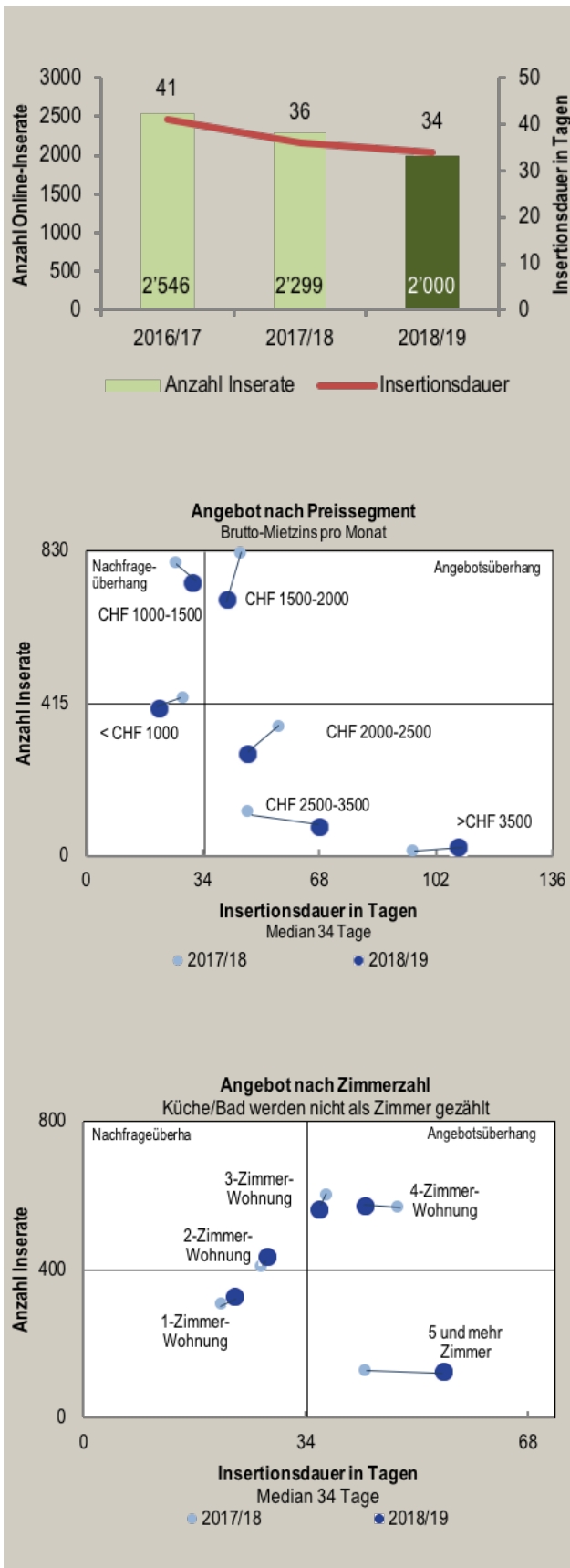
Gegenüber der Vorperiode hat sich die durchschnittliche Insertionszeit in der Berichtsperiode um 4 auf 20 Insertionstage verlängert. Dies ist die Folge eines 31-prozentigen Zuwachses der Inserate auf 6364 Objekte. Mit 20 Insertionstagen wies Bern mit Genf und Lausanne innerhalb der 12 untersuchten Städte die kürzeste Insertionszeit auf.

Das Angebot an Mietwohnungen und die Insertionszeiten haben in den vergangenen zwei Jahren in Bern relativ stark variiert, verliefen jedoch mehrheitlich parallel. Dies weist auf eine konstante Nachfrage hin. Neben Genf und Lausanne wies Bern unter den untersuchten Städten die kürzesten Insertionszeiten auf, gefolgt von Zürich (21 Tage). In Bern waren in allen Preiskategorien eine Zunahme der Insertionszeit und Angebotsmengen zu verzeichnen, während die Entwicklung bei den Grössenkategorien weniger einheitlich verlief.

Sehr günstige Wohnungen (unter CHF 1000) waren in Bern weiterhin sehr gesucht, wenngleich sich der Nachfrageüberhang entschärfte. Die mittlere Insertionszeit näherte sich dem Medianwert (20 Tage) um 3 auf 13 Tage an. Im tieferen bis mittleren Preissegment (CHF 1000–2000) legten die Insertionsvolumen massiv zu (55% bzw. 58%) zu. Die Insertionszeit stieg demgegenüber mit 4 bzw. 3 Tagen auf 19 bzw. 23 Tage nur moderat, was auf eine steigende Nachfrage hinweist. Auch in den beiden oberen Segmenten (CHF 2000–3500) erhöhten sich die mittleren Insertionszeiten (je plus 2 Tage) als Folge einer Angebotsausweitung (+289 bzw. +161 Objekte). Dies lässt auf eine konstante Nachfrage schliessen. Im Luxussegment (über CHF 3500) führte eine geringe Angebotszunahme (+33 Objekte) zu einer Erhöhung der Insertionsdauer um 5,5 auf 107 Tage, was die schwache Nachfrageentwicklung dokumentiert.

Nach Zimmerzahl zeigte sich bei den 1-Zimmer-Wohnungen eine deutliche Entschärfung des Überangebots. Die mittlere Vermietungsdauer näherte sich um 4 auf 17 Tage dem Median der Insertionsdauer (20 Tage) an. Bei den 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen fand eine starke Angebotsausweitung (+70% bzw. +80%) statt, die keine nennenswerten Auswirkungen auf die Insertionszeiten hatte (-1 bzw. +1 Tag). Dies deutet auf eine wachsende Nachfrage hin. Auch bei den 4-Zimmer-Wohnungen führte eine 60-prozentige Erhöhung der Inseratezahl nur zu einer Zunahme der Vermietungsdauer um 2 auf 21 Tage, was ebenfalls auf eine steigende Nachfrage hinweist. Wenig Dynamik zeigte sich bei den sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer). Eine Angebotsausweitung um 60 Objekte führte zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 1 auf 21 Tage. Bern ist eine der wenigen Städte, die bei grossen Wohnungen kein Angebotsüberhang aufweist.

# Stadt Chur



Die Verkürzung der Insertionsdauer (-2 Tage) setzte sich in Chur in der Berichtsperiode fort. Im Mittel fanden Vermieter nach 34 Tagen einen neuen Mieter, womit Chur die drittlängsten Insertionszeiten nach Lugano und St. Gallen aufweist. Das Insertionsvolumen ging gleichzeitig um 299 auf 2000 Objekte zurück (-10%).

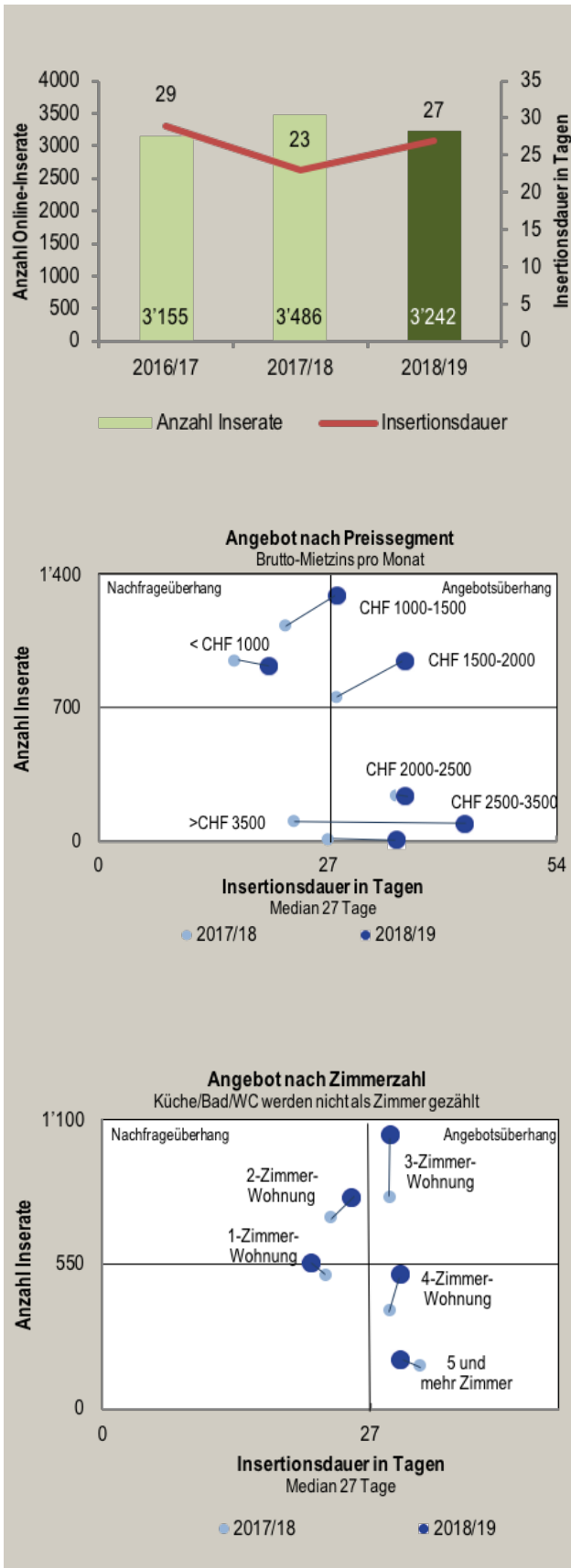
Von April 2018 bis März 2019 setzte sich der Rückgang der Insertionsdauer abgeschwächt fort. Im Mittel dauerte es 2 Tage weniger lang, um in Chur für eine Wohnung einen Mieter zu finden. Beigetragen zu dieser Verkürzung hatte die Abnahme des Inseratevolumens (-10%) auf 2000 Objekte. Damit bleibt Chur nach Neuenburg der kleinste Markt aller untersuchten Städte. Die überproportionale Abnahme der Menge gegenüber der Insertionszeit weist auf eine leicht schwächere Nachfrage hin.

In Chur hat das Angebot in allen Preissegmenten nachgegeben, mit Ausnahme der teuersten Segmente. Nach Zimmerzahl legten die kleinen und ganz grossen Wohnungen anzahlmässig zu.

Bei den Wohnungen unter CHF 1000 nahm die mittlere Insertionszeit als Folge des Rückgangs der Insertionszahl (-29 Objekte) um 7 auf 21 Tage ab. Dadurch akzentuierte sich der Nachfrageüberhang. Auch in den Kategorien CHF 1000–1500 bzw. CHF 1500–2000 war eine 7- bzw. 15-prozentige Angebots-abnahme zu verzeichnen. Diese ging einher mit einer Verlängerung der Insertionsdauer um 5 auf 31 Tage im Segment CHF 1000–1500 bzw. mit einer Verkürzung der Insertionszeit um 4 auf 41 Tage im Segment CHF 1500–2000. In der Kategorie CHF 2000–2500 bzw. CHF 2500–3500 war ein 21- bzw. 34-prozentiger Angebotsrückgang zu verzeichnen. Begleitet wurde dieser von einer Verkürzung der Insertionsdauer um 9 auf 47 Tage im Segment CHF 2000–2500. In der Kategorie CHF 2500–3500 resultierte eine Verlängerung der Insertionsdauer um 21 auf 68 Tage. Aufgrund einer Zunahme der Anzahl Inserate um 9 auf 23 Objekte verlängerte sich die mittlere Insertionszeit im Segment über CHF 3500 um 13,5 auf 108,5 Tage, was einen noch grösseren Angebotsüberhang belegt.

Im Segment der 1-Zimmer-Wohnungen stieg die mittlere Insertionsdauer aufgrund einer Zunahme der Inseratezahl (+18 Objekte) auf 23 Tage. Demnach baute sich der Nachfrageüberhang etwas ab. Bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen veränderten sich die Insertionszeiten (2-Zimmer-Wohnungen: +1 Tag auf 28 Tage; 3-Zimmer-Wohnungen: -1 Tag auf 36 Tage) nur wenig. Gleichzeitig änderten sich in diesen beiden Segmenten das Insertionsvolumen merklich (2-Zimmer-Wohnungen: +22%; 3-Zimmer-Wohnungen: -28%). Dies lässt auf eine stabile Nachfrage schliessen.

# Stadt Freiburg



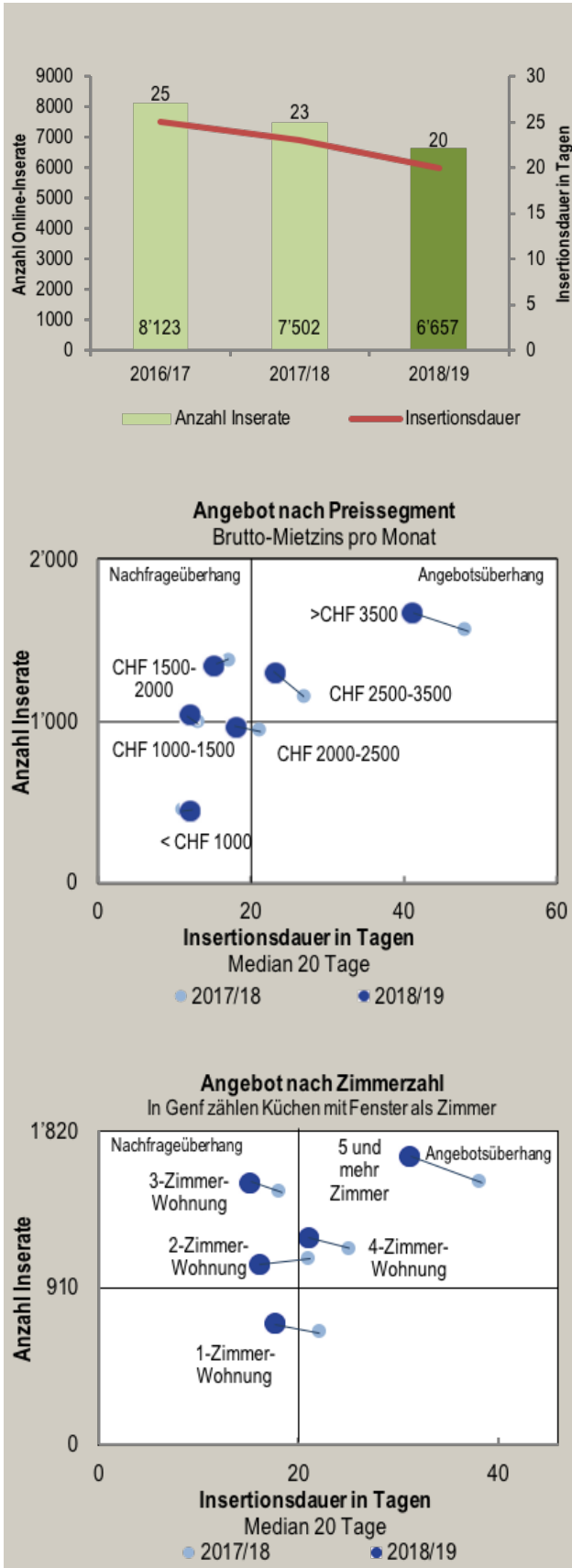
Die mittlere Insertionsdauer der Online-Wohnungsinserate in Freiburg verlängerte sich in der Periode von April 2018 bis März 2019 um 4 auf 27 Tage, obwohl sich das Insertionsvolumen um 7% oder 244 Objekte auf 3242 Inserate verringerte. Dies weist auf eine sinkende Nachfrage hin.

Blickt man auf die letzten zwei Vergleichsperioden zurück, verkürzte sich die mittlere Insertionszeit in Freiburg um 2 auf 27 Tage. Dafür verantwortlich ist das kumulierte Wachstum der Online-Wohnungsinserate um 3% gegenüber der Periode 2016/17. Mit 27 Tagen lag der Freiburger Wohnungsmarkt im schweizerischen Mittelfeld unmittelbar nach Basel (28 Tage) und vor Winterthur (24 Tage). Das Wachstum des Insertionsvolumens sowohl im mittleren Preissegment als auch bei den 2-Zimmer-Wohnungen bewirkte eine Verlängerung der Insertionszeiten. Im den oberen Preissegmenten entstand hingegen ein deutliches Überangebot.

Bei den Wohnungen bis CHF 1000 verlängerte sich die Insertionszeit trotz der Abnahme der Anzahl Inserate um 25 Objekte um 4 auf 20 Tage. Dies weist auf eine rückläufige Nachfrage hin. Bei den Wohnungen im Segment CHF 1000–1500 bzw. CHF 1500–2000 kam es zu einer 14- bzw. 26-prozentigen Angebotszunahme, was die mittlere Insertionszeit um 6 bzw. 8 auf 28 bzw. 36 Tage verlängerte. In der Preiskategorie CHF 2500–3500 nahm die Insertionszeiten trotz leicht rückläufiger Insertionsmenge (-13 Inserate) markant zu (+20 Tage auf 43 Tage), was auf eine abnehmende Nachfrage hinweist. Im Luxussegment (über CHF 3500) verlängerte sich die Insertionszeit um 8 auf 35 Tage bei 1 zusätzlich inserierten Objekt. Dies implizierte ebenfalls eine rückläufige Nachfrage.

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen verkürzte sich die Insertionszeit um 1,5 auf 21 Tage, trotz des um 9% gestiegenen Insertionsvolumens. Dies weist auf eine wachsende Nachfrage hin. Im Segment der 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen erhöhte sich das Insertionsvolumen um 72 bzw. 235 Objekte, was die Insertionszeit jedoch fast unbeeinflusst liess (+2 auf 25 Tage bzw. unverändert 29 Tage). Auch bei den 4-Zimmer-Wohnungen verharrte die durchschnittliche Insertionszeit fast unverändert bei 30 Tagen trotz eines 37-prozentigen Anstiegs des Insertionsvolumens. Bei sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) reduzierte sich die Insertionszeit hingegen um 2 auf 30 Tage, bei einem 13-prozentigen Anstieg des Insertionsvolumens. Dies implizierte eine wachsende Nachfrage.

# Stadt Genf



Das Insertionsvolumen in Genf war in der Periode April 2018 bis März 2019 erneut rückläufig und sank um 11% auf 6657 Objekte. Als Folge davon verzeichnete die mittlere Insertionsdauer eine beschleunigte Verkürzung um 3 auf 20 Tage, womit Genf mit Bern und Lausanne die kürzeste Insertionszeit unter den 12 untersuchten Städten aufwies.

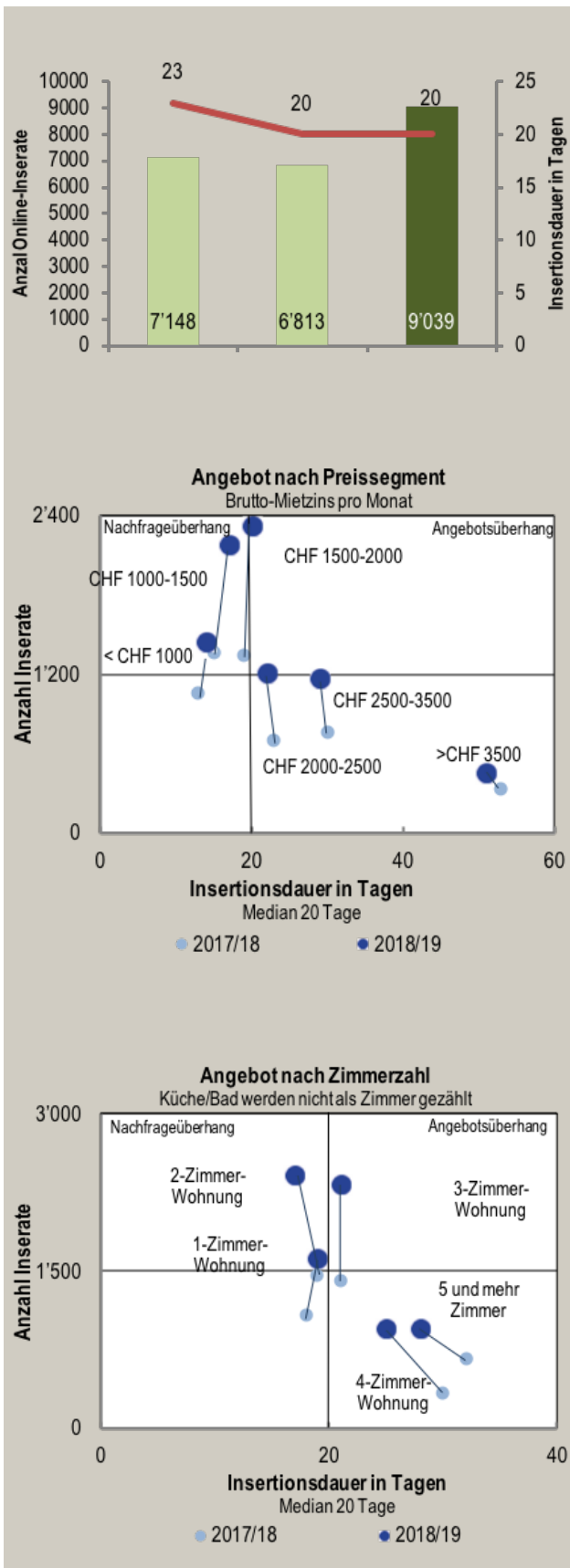
Das Insertionsvolumen in Genf verzeichnete in den vergangenen zwei Jahren einen kumulierten Rückgang um 18%, womit Genf hinsichtlich des Volumens neu hinter Lausanne an vierter Stelle der 12 untersuchten Städte rangiert. Der stetige Angebotsabbau seit 2017 führte zu einer anhaltenden Verkürzung der Insertionszeit um kumuliert 5 Tage. Die parallele prozentuale Abnahme der Angebotsmenge und Insertionszeit lassen auf eine konstante Nachfrage schliessen. Die Wohnungen in Genf gehören zu den teuersten der Schweiz, was unter normalen Marktbedingungen eine Angebotsausweitung nach sich ziehen müsste. Doch das Gegenteil ist der Fall: Aufgrund der Überregulierung nimmt das Angebot ab, und die Preise steigen weiter.

Die Verkürzung der Insertionszeiten fand in allen Grössenkategorien und – mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen – in allen Preissegmenten statt. Bei den Wohnungen unter CHF 1000 verlängerte sich die Insertionszeit, trotz eines fast konstanten Angebots (-1%) um 1 auf 12 Tage. Im Segment von CHF 1000–1500 bzw. CHF 1500–2000 verkürzte sich die Insertionszeit leicht um 1 bzw. 2 auf 12 bzw. 15 Tage, bei einer gleichzeitigen Abnahme des Angebotsvolumens (-3 bzw. -34 Objekte). Trotz eines leicht steigenden Insertionsvolumens (+24 bzw. +147 Objekte) bei Wohnungen in den Segmenten CHF 2000–2500 bzw. CHF 2500–3500 war die Insertionszeit ebenfalls rückläufig (-3 bzw. -4 Tage auf 23 bzw. 41 Tage). Dies deutet auf eine wachsende Nachfrage hin. Im Segment der Luxuswohnungen (über CHF 3500) verkürzte sich die Insertionszeit, trotz eines 7-prozentigen Anstiegs des Insertionsvolumens, um 7 auf 41 Tage. Dies lässt auf eine stark wachsende Nachfrage schliessen.

Im Segment der kleinen Wohnungen mit 1 bzw. 2 Zimmern nahm die mittlere Insertionszeit ab (-5 auf 17 bzw. 16 Tage). Gleichzeitig veränderte sich das Insertionsvolumen nur geringfügig (+7% bzw. -3%). Dies ist mit einer wachsenden Nachfrage zu erklären. Auch bei den 3-Zimmer-Wohnungen verstärkte sich der Nachfrageüberhang nach Massgabe der Verkürzung der Insertionszeit um 3 auf 15 Tage – und dies, obwohl das Insertionsvolumen um 3% stieg. Bei den Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Zimmern verkürzte sich die Insertionszeit merklich um 4 bzw. 7 auf 21 bzw. 31 Tage. Der gleichzeitige Anstieg des Insertionsvolumens um 5% bzw. 9% dokumentierte die wachsende Nachfrage in diesen Segmenten.



# Stadt Lausanne



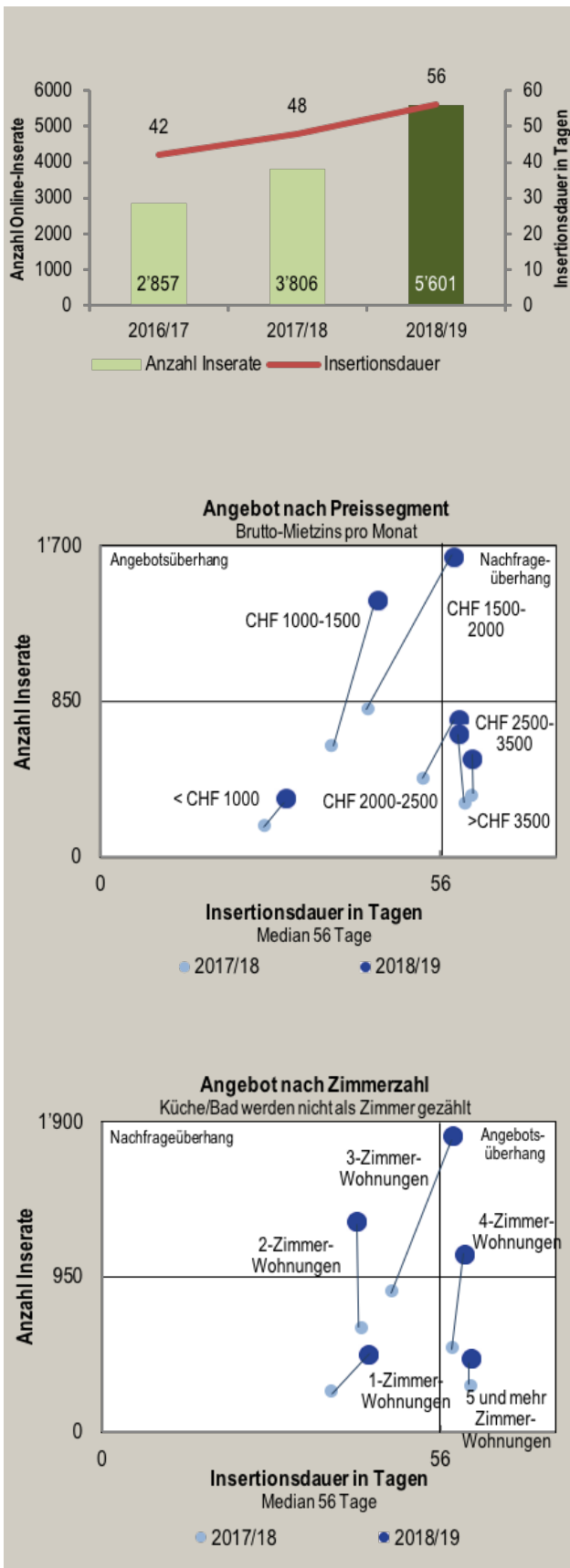
In der Berichtsperiode verharrte die mittlere Insertionszeit in Lausanne mit 20 Tagen auf dem Niveau der Vorperiode. Die Zahl der in Lausanne inserierten Wohnungen stieg gleichzeitig um 33% auf 9039 Objekte. Dies ist der Beleg für eine stark anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen.

Die durchschnittliche Insertionszeit einer Wohnung in Lausanne dauerte in der Periode von April 2018 bis März 2019 unverändert 20 Tage. Mietwohnungen in Lausanne weisen damit neben Objekten in Bern und Genf in den 12 untersuchten Städten die tiefsten Insertionszeiten auf. Nach dem Rückgang des Insertionsvolumen in der Vorperiode verzeichneten die Wohnungsinserate wieder eine kräftige Zunahme um 2226 auf 9039 zur Vermietung ausgeschriebene Wohnungen. Die markante Angebotsausweitung um über 30% wurde von einer steigenden Nachfrage absorbiert.

Das Segment CHF 1000–2000 bzw. die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verzeichnete die grössten absoluten Angebotsausweitungen. Trotzdem blieben die Insertionszeiten fast unverändert, was auf eine stark gestiegene Nachfrage hinweist. Im Segment der Wohnungen unter CHF 1000 verringerte sich der Nachfrageüberhang nach Massgabe der Insertionsdauer 14 Tage (-1 Tag) dank einer 36-prozentigen Zunahme der Anzahl Inserate auf 1443 Objekte. Die beiden Kategorien CHF 1000–1500 und CHF 1500–2000 verzeichneten trotz einer Ausweitung des Angebots um 818 bzw. 986 Objekte nur eine leichte Zunahme der Insertionszeiten auf 17 bzw. 20 Tage (+1 bzw. +2 Tage). Dies ist mit einer stark wachsenden Nachfrage zu erklären. In den beiden Segmenten CHF 2000–2500 bzw. CHF 2500–3500 kam es trotz einer Zunahme des Angebots um 72% bzw. 53% zu einer Verkürzung der Insertionszeit um je 1 Tag auf 22 bzw. 29 Tage. Auch dies ist ein Beleg für eine stark steigende Nachfrage. Im Luxussegment (über CHF 3500) erhöhte sich das Angebot um 36% auf 460 Objekte, bei einem Rückgang der Insertionsdauer um 2 auf 51 Tage.

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen verringerte sich der Nachfrageüberhang dank einer 49-prozentigen Zunahme der Inserate auf 1623 Objekte. Die Insertionsdauer stieg um einen Tag auf 19 Tage. Im Segment der 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen stieg das Angebot um 65% bzw. 66% auf 2415 bzw. 2334 Objekte. Gleichzeitig verringerte sich die Insertionsdauer nur geringfügig. Sie lag bei 17 Tagen (-2 Tage) bzw. 21 Tagen (unverändert). Bei den 4-Zimmer-Wohnungen führte eine 42-prozentige Angebotsausweitung auf 953 Objekte zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 7 auf 25 Tage. Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hatte hingegen eine annähernde Verdreifachung des Angebots auf 956 Objekte nur eine Verkürzung des Insertionszeit um 1 auf 28 Tage zu Folge.

# Stadt Lugano



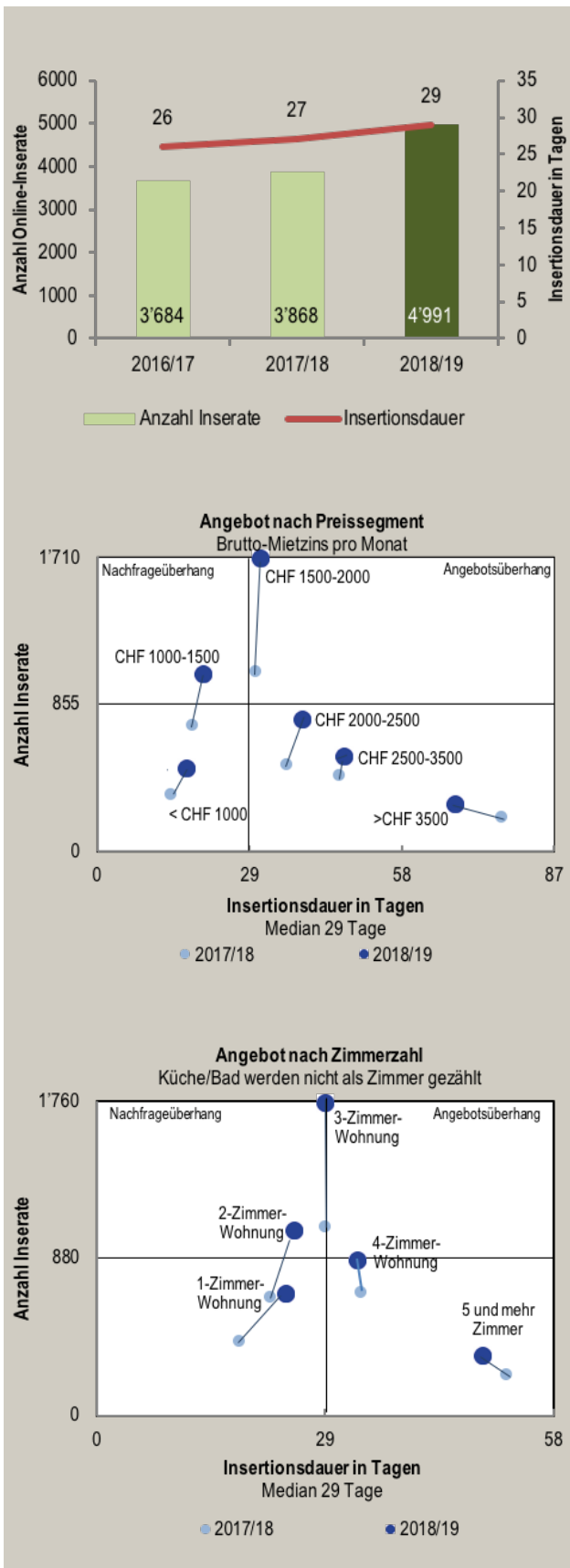
In der Berichtsperiode hat sich die durchschnittliche Insertionszeit für Wohnungen in Lugano um 8 auf 56 Tage verlängert. Dies ist mit der 47-prozentigen Volumenausweitung der Wohnungsinserate auf 5601 Objekte zu erklären.

Die Verlängerung der Insertionszeiten in Lugano hielt in der Periode von April 2018 bis März 2019 an. 56 Tage mussten sich Vermieter in Lugano gedulden, bis sie ihr Objekt vermietet hatten, was unter den 12 untersuchten Städten am längsten ist. Dies ist der stetigen Erhöhung der Zahl der Wohnungsinserate geschuldet, die in der Berichtsperiode kräftig auf 5601 Wohnungen stieg. Innerhalb von zwei Jahren hat sich die Anzahl Inserate nahezu verdoppelt. Mit Ausnahme der Segmente über CHF 2500 führte die kräftige Angebotsausweitung in allen Mietkategorien zu steigenden Insertionszeiten. Auch bei der Mehrheit der Zimmerkategorien liess das wachsende Insertionsvolumen die Insertionszeiten steigen.

Bei den preisgünstigsten Wohnungen unter CHF 1000 fand eine Zunahme der Insertionszeit um 3,5 auf 30,5 Tage statt. Durch eine 84-prozentige Erhöhung der Anzahl Inserate fand eine Entschärfung des Nachfrageüberhangs statt. In den beiden Kategorien CHF 1000–1500 bzw. CHF 1500–2000 führte eine Angebotsausweitung von 129% bzw. 103% zu einer relativ moderaten Verlängerung der Insertionszeit um 7,5 bzw. 14 auf 45,5 bzw. 58 Tage. Dies weist auf eine intakte Nachfrage hin. In den Segmenten CHF 2000–2500 bzw. 2500–3500 mussten sich Vermieter bei einer Zunahme des Insertionsvolumens um 325 bzw. 380 Objekte durchschnittlich 59 Tage (+6 Tage bzw. -1 Tag) gedulden. Im Luxussegment der Wohnungen mit Mieten über CHF 3500 hatte ein Anstieg um 203 Objekte keine Auswirkungen auf die mittlere Insertionszeit von 61 Tagen.

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen kam es dank einer Angebotsausweitung um 227 Objekte zu einer Entschärfung des Nachfrageüberhangs. Die Insertionszeit verlängerte sich um 6 auf 44 Tage. Die Kategorie der 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen zeigte die grösste Angebotserhöhung. Dies führte bei den 2-Zimmer-Wohnungen zu einer Verkürzung der Insertionszeit um einen Tag auf 42 Tage. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen verlängerte sich die Insertionszeit um 10 auf 58 Tage. Auch für 4-Zimmer-Wohnungen mussten sich Vermieter trotz einer 48-prozentigen Angebotserhöhung nur um 2 Tage länger gedulden, bis sie einen Mieter gefunden hatten (60 Tage). Bei den grössten Wohnungen (5 und mehr Zimmer) bewirkte eine 60-prozentige Erhöhung des Angebots keine Veränderung der Insertionsdauer von 61 Tagen. Bei den beiden obersten Grössenklassen signalisierte dies eine stark wachsende Nachfrage.

# Stadt Luzern



In der Periode von April 2018 bis März 2019 stieg in Luzern sowohl das Angebot als auch die Insertionszeit erneut. Während sich das Angebot mit einer 29-prozentigen Zunahme auf 4919 Objekte beschleunigt erhöhte, legte die Insertionsdauer geringfügig zu, was auf eine solide Nachfrage hinweist.

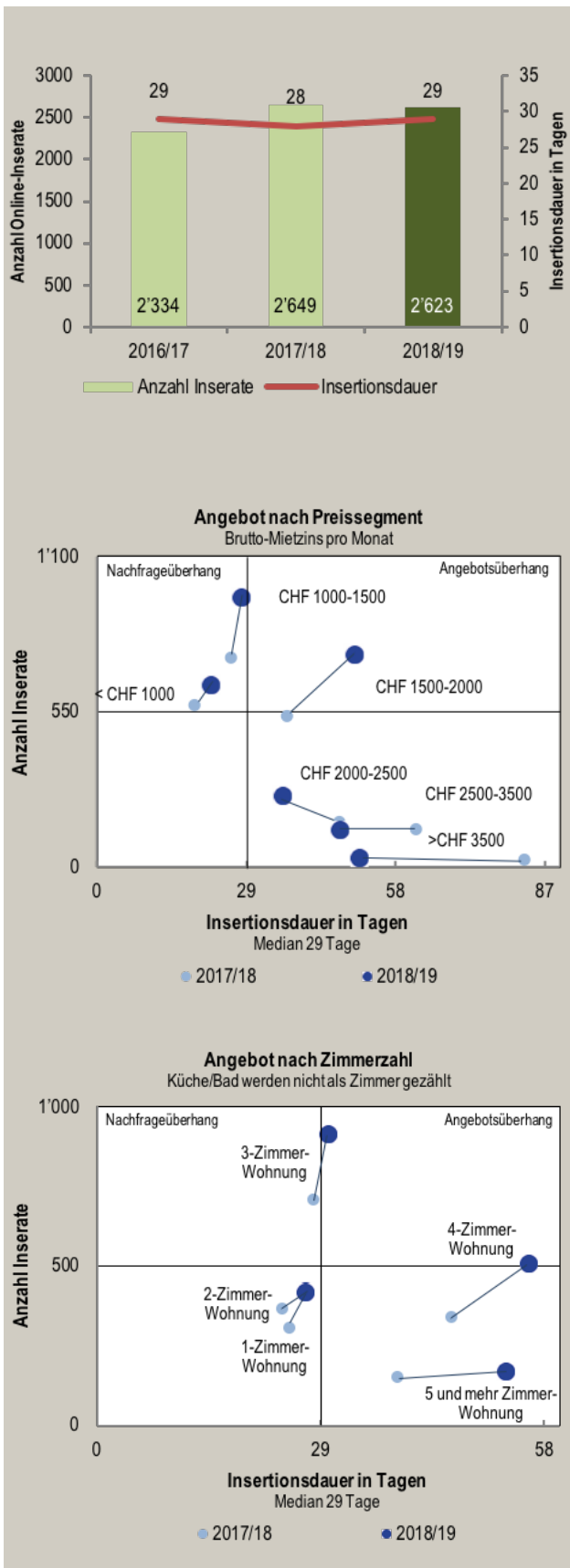
Das Insertionsvolumen in Luzern nahm in den letzten 2 Jahren kumuliert um 35% auf 4991 Objekte zu. Die Insertionszeit stieg dagegen nur um 3 Tage, was auf eine anziehende Nachfrage hinweist. Mit durchschnittlich 29 Tagen Ausschreibungsdauer lag Luzern nach Lugano (54 Tage), St. Gallen (40 Tage) und Chur (34 Tage) an vierter Stelle der längsten Insertionszeiten. Gemessen am Insertionsvolumen bewegte sich Luzern im Mittelfeld der untersuchten 12 Städte. In der Berichtsperiode bewegten sich die mittleren Insertionszeiten in allen Zimmerkategorien hin zum Median (29 Tage), womit die Ungleichgewichte generell abnahmen.

In den zwei untersten Preiskategorien (unter CHF 1000 bzw. CHF 1000–1500) kam es zu einer Angebotsausweitung um 47% bzw. 40%, was die Insertionszeit um 3 bzw. 2 Tage verlängerte. Auch in den beiden mittleren Preiskategorien (CHF 1500–2000 bzw. CHF 2000–2500) führten 63- bzw. 52-prozentige Angebotserhöhungen nur zu geringfügig längeren Insertionszeiten (+1 bzw. +3 Tage auf 30 bzw. 60 Tage). Einzig in den beiden obersten Preiskategorien (CHF 2500–3500 bzw. über CHF 3500) blieben die Insertionszeiten bei einem tieferen Wachstum des Insertionsvolumens fast konstant (+1 Tag, 47 Tage) bzw. sie bildeten sich gar zurück (-9 Tage, 68 Tage). Somit nahm das Überangebot ab.

Bei den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen stiegen die mittleren Insertionszeiten um 6 bzw. 3 Tage auf 24 bzw. 25 Tage. Die grosse Angebotsausweitung in diesen Segmenten bei gleichzeitig moderatem Anstieg der Insertionsdauer weist auf eine stabile Nachfrage hin.

Im Segment 3- und 4-Zimmer-Wohnungen blieben die Insertionszeiten auf ihrem Vorperiodenniveau von 29 Tagen bzw. waren leicht rückläufig (um 0,5 auf 33 Tage) bei einer gleichzeitigen deutlichen Angebotszunahme, was eine wachsende Nachfrage belegt. Im Segment der grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) ging die mittlere Insertionsdauer trotz der Angebotsausweitung um 102 Objekte um 3 auf 49 Tage zurück, was mit einer zunehmenden Nachfrage erklärt werden kann.

# Stadt Neuenburg



Der Mietwohnungsmarkt in Neuenburg war von April 2018 bis März 2019 weitgehend stabil. Die durchschnittliche Insertionszeit nahm in der Berichtsperiode nur um 1 Tag auf 29 Tage zu. Der 1-prozentige Anstieg des Insertionsvolumens auf 2623 Objekte war ebenfalls gering.

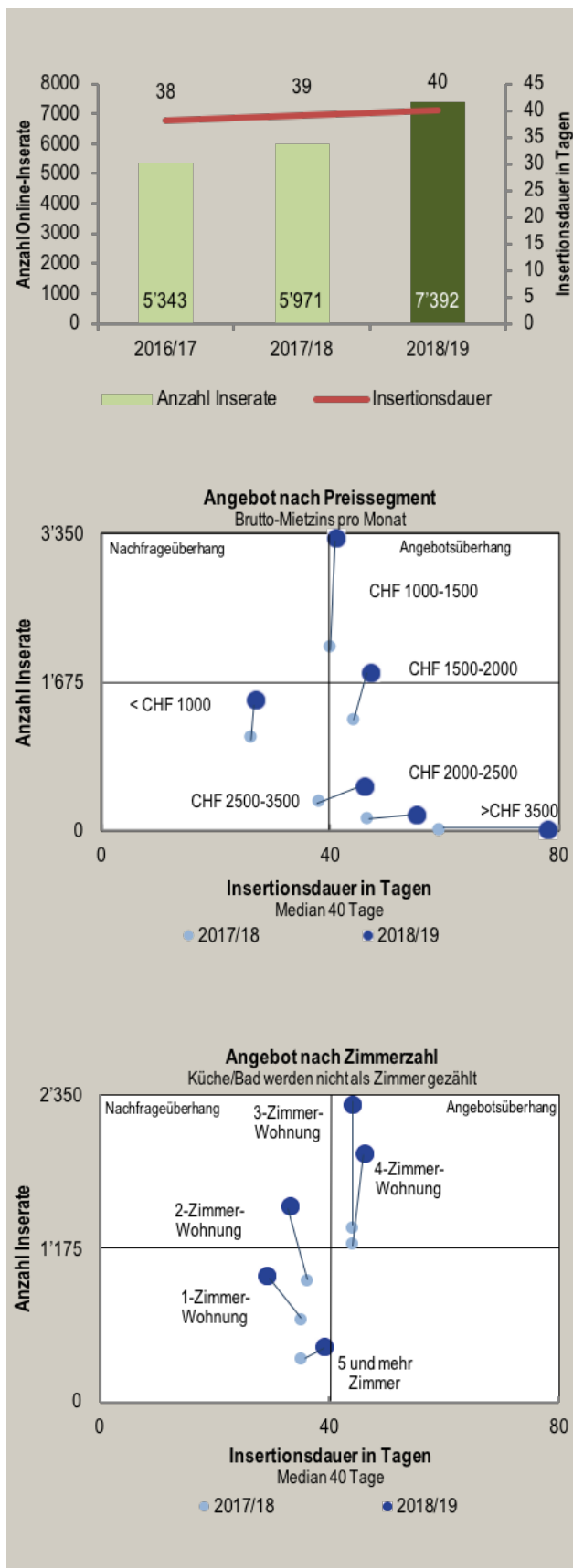
In Neuenburg wurde in den vergangenen zwei Jahren kumuliert ein 12-prozentiges Wachstum des Insertionsvolumens bei einer konstanten durchschnittlichen Insertionszeit von 29 Tagen registriert. Dies deutet auf eine leicht wachsende Nachfrage hin. Mit rund 2600 Inseraten pro Jahr ist Neuenburg vor Chur der zweitkleinste Markt der untersuchten 12 Städte. Gemessen an der Dauer der Insertionszeit weist Neuenburg zusammen mit Luzern die viertlängste Insertionsdauer auf.

In den Preissegmenten bis CHF 2000 wurden im Berichtsjahr steigende Insertionszeiten registriert. Bei den Wohnungen ab CHF 2000 baute sich hingegen der Angebotsüberhang nach Massgabe rückläufiger Insertionszeiten ab. Im Segment der Wohnungen bis CHF 1000 bzw. CHF 1000–1500 stieg die Insertionszeit um 3 bzw. 2 auf 22 bzw. 28 Tage. Gleichzeitig weitete sich das Angebot um 73 bzw. 216 Wohnungen aus. In diesen beiden Segmenten entschärfte sich damit der Nachfrageüberhang. Zu einer Zunahme des Angebotsüberhangs kam es im Segment CHF 1500–2000. Als Folge einer 42-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens verlängerte sich die Insertionsdauer um 13 auf 50 Tage, was eine stabile Nachfrage belegt.

In den Preiskategorien CHF 2000–2500 bzw. CHF 2500–3500 wurde eine um 11 bzw. 15 Tage verkürzte Insertionszeit bei einem wachsenden Insertionsvolumen (+92 bzw. +3 Objekte) registriert. Dies lässt auf eine wachsende Nachfrage schliessen. Im Luxussegment (über CHF 3500) verkürzte sich die Insertionsdauer um 32 auf 51 Tage bei einer Angebotsausweitung um 5 auf 33 Objekte, was eine starke Reduktion des Angebotsüberschusses belegt.

Im Segment der 1- bzw. 2-Zimmer-Wohnungen stieg die Insertionsdauer um 2 bzw. 3 Tage auf je 27 Tage bei einer 38- bzw. 14-prozentigen Angebotsausweitung. Der Nachfrageüberhang entschärfte sich somit. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen vergrösserte sich das Angebot um 207 auf 914 Objekte, was die Insertionszeit jedoch nur um 2 auf 30 Tage ansteigen liess. Dies ist ein Hinweis auf eine wachsende Nachfrage. Eine starke Verlängerung der Insertionszeiten (+10 bzw. +14 auf 56 bzw. 53 Tage) wurde bei den Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Zimmern registriert, obwohl das Angebot nur moderat um 168 bzw. 19 Objekte zunahm. Dort kam es infolge einer rückläufigen Nachfrage zu einer Zunahme des Angebotsüberhangs.

# Stadt Sankt Gallen



In St. Gallen mussten Mietwohnungen in der Periode von April 2018 bis März 2019 geringfügig länger inseriert werden als im Vorjahr. Die mittlere Insertionsdauer stieg um 1 auf 40 Insertionstage. Die Zahl ausgeschriebener Wohnungen erhöhte sich gleichzeitig um 24% auf 7392 Objekte, was ein Beleg für eine steigende Nachfrage ist.

Mit 40 Tagen wurden Wohnungen in St. Gallen überdurchschnittlich lange inseriert. In Bern, Genf und Lausanne, waren die Insertionszeiten mit 20 Tagen halb so lang. Das Insertionsvolumen weitete sich mit einem Plus von 38% deutlich aus. Trotz dieses massiven Zuwachses stieg die Insertionszeit kaum, was auf eine steigende Nachfrage hinwies.

Die Angebotszunahme fand im tiefen bis mittleren Segment (bis CHF 1500) bei Wohnungen bis zu 4 Zimmern statt. Bei den teureren (ab CHF 2000) und sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) war das Insertionsvolumen relativ konstant bzw. rückläufig. In St. Gallen kosteten 10% der inserierten Wohnungen über CHF 2000 Bruttomiete pro Monat, in Zürich und Genf waren mehr als die Hälfte der Wohnungen über CHF 2000.

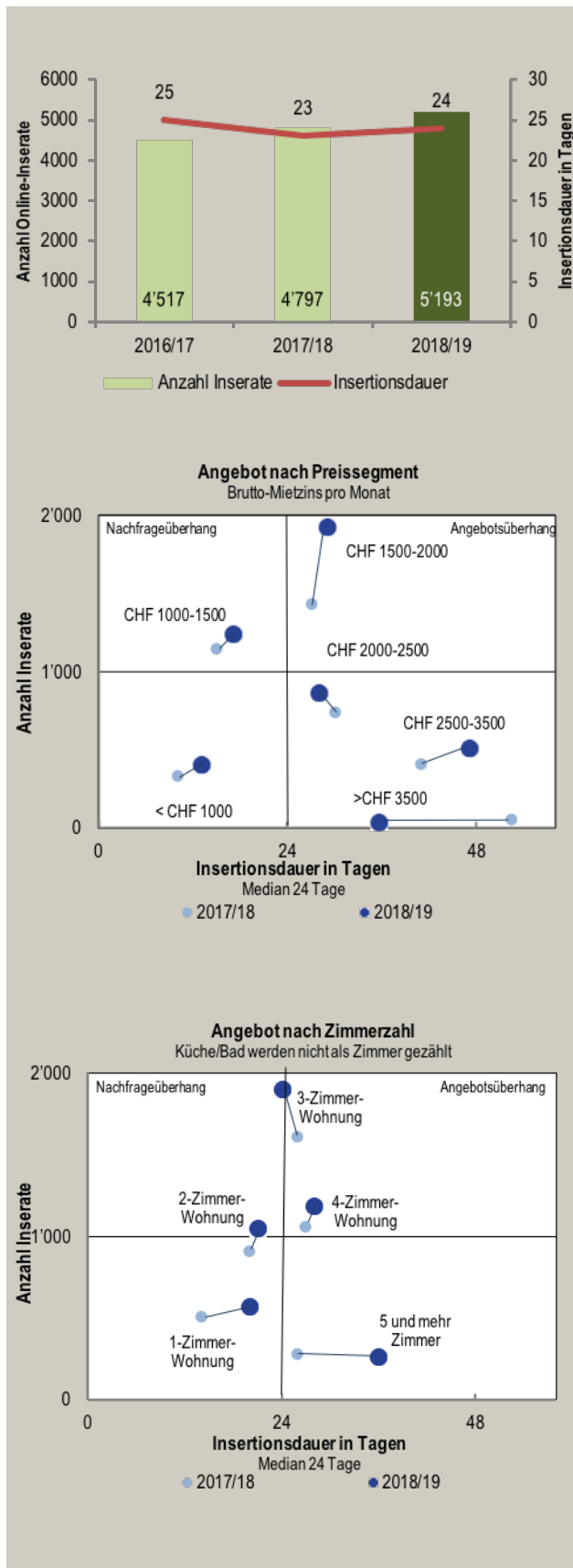
Bei den sehr günstigen bzw. günstigen Wohnungen (unter CHF 1000 bzw. CHF 1000–1500) verzeichnete das Insertionsvolumen einen Zuwachs von 39% bzw. 59%. Die Insertionszeiten nahmen kaum zu (+1 Tag auf 27 Tage), was eine wachsende Nachfrage signalisierte.

Auch bei Wohnungen zwischen CHF 1500–2000 fand eine markante Angebotsausdehnung (+42%) statt, was nur eine moderate Zunahme der mittleren Insertionszeit um 3 auf 47 Tage auslöste. In den höheren Preiskategorien (CHF 2000–3500) war die Angebotszunahme kleiner. Trotzdem verlängerte sich die Insertionszeit deutlich, was mit einer abnehmenden Nachfrage interpretiert werden kann.

Bei Luxusobjekten (über CHF 3500) stieg die Insertionszeit stark (+19 Tage). Diese Objekte wurden im Schnitt 78 Tage inseriert. In diesem Segment akzentuierte sich das Überangebot. Wegen der geringen Beobachtungszahl (17 Inserate) gilt es diese Statistiken vorsichtig zu interpretieren.

Nach Zimmerzahl segmentiert bewegten sich die Insertionszeiten etwas weg vom Median des Markts, ausgenommen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Bei den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen verkürzten sich die Insertionszeiten um 6 bzw. 3 auf 29 bzw. 33 Tage bei gleichzeitiger 53- bzw. 61-prozentiger Angebotsausweitung, was auf einen starken Nachfrageschub hinweist. Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verzeichneten fast konstante Insertionszeiten (0 bzw. +2 Tage, 44 bzw. 46 Tage) und eine kräftige Angebotszunahme (70% bzw. 57%), was ebenfalls auf eine starke Nachfrage hindeutet.

# Stadt Winterthur



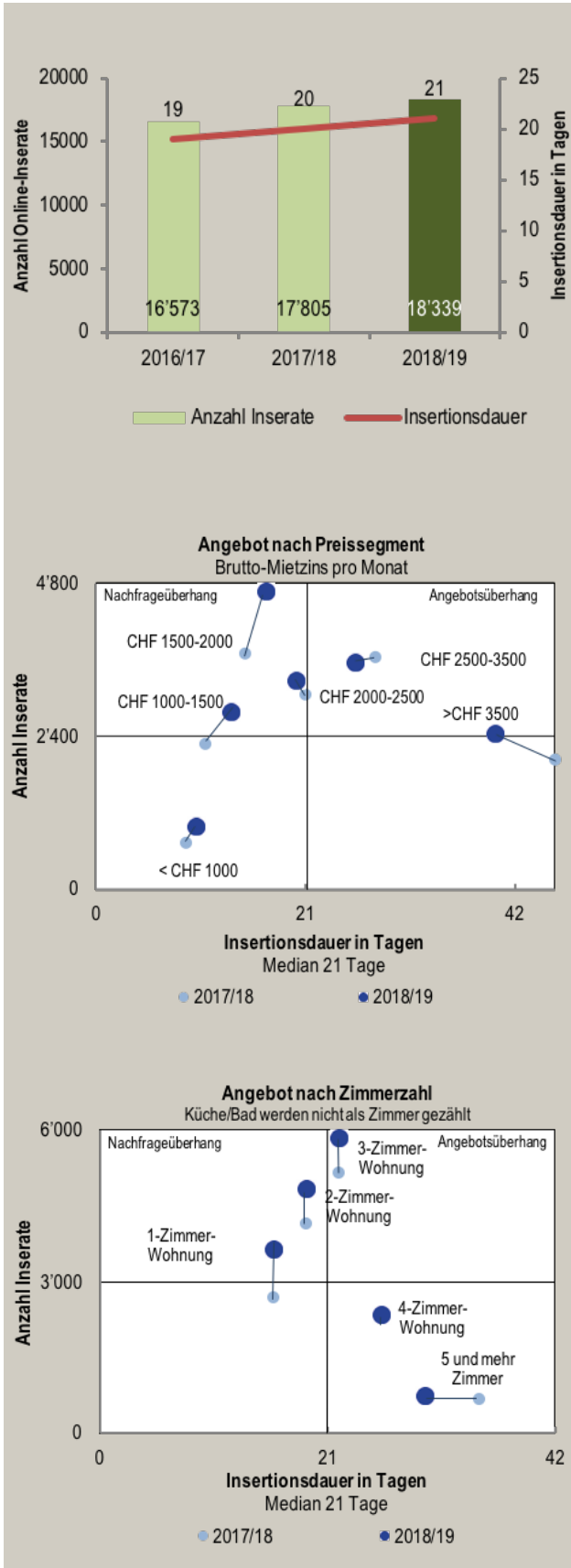
In der aktuellen Berichtsperiode wurden in Winterthur mit 5193 Objekten erneut mehr Wohnungen auf Online-Plattformen angeboten als in der Vorjahresperiode (+8%). Als Folge davon stieg die mittlere Insertionszeit um 1 Tag auf 24 Tage.

In Winterthur wuchs das Online-Wohnungsinsertatevolumen in den letzten zwei Jahren kumuliert um 15% auf 5193 Objekte. Trotz dieser Angebotsausweitung seit 2016/17 kam es zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 1 Tag auf 24 Tage. Dies deutet mittelfristig auf eine wachsende Nachfrage in Winterthur hin. In Winterthur herrschte weiter ein starker Nachfragedruck nach kleinen und günstigen Wohnungen (1 Zimmer, unter CHF 1000). Der deutliche Angebotsüberhang an teuren Wohnungen schwächte sich durch eine rasch wachsende Nachfrage ab.

Sehr günstige Wohnungen für weniger als CHF 1000 waren auch im Berichtsjahr gefragt. Dank eines erhöhten Angebots (+21%) verlängerte sich die Insertionszeit um 3 auf 13 Tage, womit der Nachfrageüberhang abnahm. Auch bei Mietwohnungen im Segment CHF 1000–1500 wurde ein hoher Nachfrageüberhang registriert, lag doch dort die Insertionszeit 7 Tage unter der Median-Insertionsdauer (24 Tage). Hier wurde ein steigendes Angebot (+9%) registriert, was zu einer Verlängerung der mittleren Insertionsdauer um 2 auf 17 Tage führte. Bei den Wohnungen für CHF 1500–2000 bzw. CHF 2000–2500 zeigte sich die Insertionszeit fast konstant (+2 Tage bzw. -2 Tage auf 29 bzw. 28 Tage), obwohl das Insertionsvolumen um 35% bzw. 17% stieg, was auf eine stark gestiegene Nachfrage hinweist. Im Preissegment CHF 2500–3500 führte ein moderater Anstieg des Insertionsvolumens (+107 Objekte) zu einer starken Verlängerung der Insertionsdauer um 6 auf 47 Tage. Bei den Luxuswohnungen (über CHF 3500) war ein Rückgang um 15 Inserate zu verzeichnen. Dieser ging mit einer kräftigen Abnahme der Insertionsdauer um 17 auf 35,5 Tage einher. Dies ist ein Indiz für eine starke Nachfragezunahme.

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen reduzierte sich der Nachfrageüberhang durch ein 14-prozentiges Wachstum der Inserate, wodurch sich die Insertionszeit um 6 auf 20 Tage verlängerte. Die Kategorie der 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen verzeichnete eine Zunahme der Inserate um 141 bzw. 289 Objekte, was die Insertionszeit kaum beeinflusste (+1 bzw. -2 Tage auf 21 bzw. 24 Tage). Dies lässt auf eine wachsende Nachfrage schliessen. Im Segment der sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) stieg der Angebotsüberhang nach Massgabe einer Zunahme der Insertionszeit um 10 auf 36 Tage trotz eines minim veränderten Insertionsvolumens (-15 Inserate) stark.

# Stadt Zürich



Die mittlere Insertionszeit in der Stadt Zürich ist in der Periode von April 2018 bis März 2019 erneut um 1 Tag auf 21 Tage, womit Zürich unter den Städten mit der kürzesten Insertionszeit an zweiter Stelle liegt. Zur Verlängerung trug das 3-prozentige Wachstum des Insertionsvolumens auf 18'339 Objekte bei und weist auf eine konstante Nachfrage hinweist.

Die Zahl der Mietinserate legte in den vergangenen zwei Jahren kumuliert um 11% auf 18'399 zu, wobei im Berichtsjahr eine leichte Wachstumsabschwächung zu verzeichnen war. Als Folge der Angebotserhöhung setzte sich die Verlängerung der Insertionszeit fort. Zur Vermietung einer Wohnung wurden im Schnitt 21 Tage benötigt, womit Zürich von den 12 untersuchten Städten die zweitkürzeste Insertionszeit nach Bern, Genf und Lausanne kennt. Mit 18'339 Inseraten ist Zürich unter den 12 untersuchten Städten der bedeutendste Markt.

In der Stadt Zürich stieg das Insertionsvolumen vor allem im unteren und mittleren Segment bis CHF 2000 und mit bis zu 3 Zimmern. In den Kategorien mit mehr als 3 Zimmern blieb die Zahl der Inserate nahezu konstant. Bei den preisgünstigen Wohnungen unter CHF 1000 stieg die Insertionszeit leicht um 1 auf 10 Tage dank eines 37-prozentigen Anstiegs des Insertionsvolumens, womit der Nachfrageüberhang anhält. Im Segment der Wohnungen von CHF 1000–1500 bzw. CHF 1500–2000 wurde ein 22- bzw. 27-prozentiges Wachstum des Insertionsvolumens verzeichnet, was die mittlere Insertionszeit in diesen Segmenten um 2,5 bzw. 2 Tage auf 13,5 bzw. 17 Tage ansteigen liess. Dies deutet auf eine intakte Nachfrage hin. Bei den Wohnungen der Segmente CHF 2000–2500 bzw. 2500–3500 wurde ein steigendes bzw. rückläufiges Insertionsvolumen (+237 bzw. -61 Objekte) registriert. In diesen beiden Kategorien verkürzte sich die Insertionszeit um 1 bzw. 2 Tage auf 20 bzw. 26 Tage. Im Luxussegment (über CHF 3500) verkürzte sich die Insertionszeit um 6 auf 40 Tage bei einem steigenden Angebot, was auf eine wachsende Nachfrage hinweist.

Bei den 1-Zimmer-Wohnungen verharrte die mittlere Insertionszeit, trotz einer Zunahme der Inseratezahl um 958 auf 3645 Objekte, bei 16 Tagen. Auch bei den 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen blieb die Insertionsdauer unverändert bei 19 bzw. 22 Tagen. Gleichzeitig nahm das Insertionsvolumens um 17% bzw. 13% zu, was auf eine solide Nachfrage belegt. Bei den Wohnungen mit 4 Zimmern war eine minime Zunahme des Insertionsvolumens bei unveränderter Insertionszeit zu verzeichnen. Im Segment der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sank die Insertionszeit um 5 auf 30 Tage bei einer Zunahme des Insertionsvolumens um 56 Objekte. Dieses deutet ebenfalls auf eine Nachfragezunahme hin.



Pressekontakt:  
Dr. Ivo Cathomen  
Leiter Politik und Kommunikation  
SVIT Schweiz  
Tel. 044 434 78 88  
[ivo.cathomen@svit.ch](mailto:ivo.cathomen@svit.ch)

Fachkontakt:  
Prof. Dr. Peter Ilg  
Institutsleiter  
Swiss Real Estate Institute  
Tel. 043 322 26 84  
Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)  
[peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)