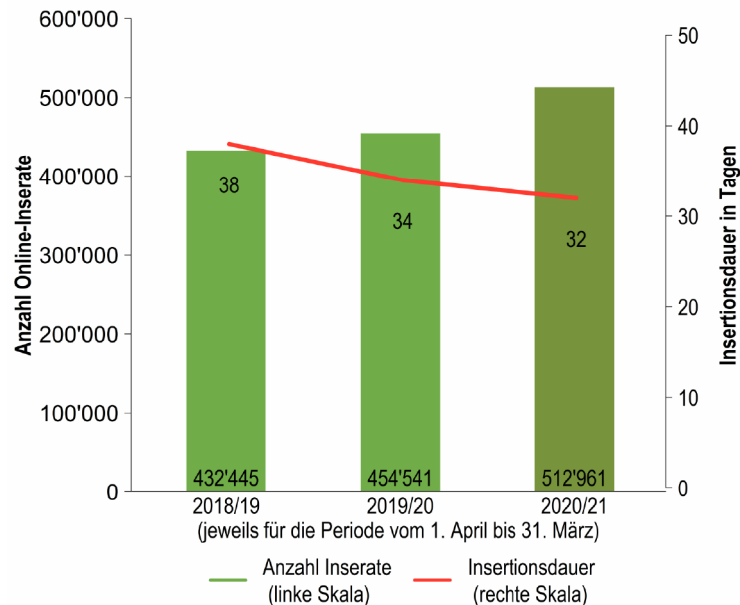


## Online-Wohnungsindex

Der Trend steigender Insertionszahlen bei gleichzeitig sinkender Insertionsdauer setzt sich fort. Jahr für Jahr kommt damit – nebst Neuwohnungen – ein steigender Anteil des Wohnungsbestands auf den Markt. Mieter verändern in steigender Zahl ihre Wohnsituation durch einen Umzug.

Anzahl angebotene Mietwohnungen und Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



April 2020 – März 2021

## Massive Angebotsausweitung am Schweizer Mietwohnungsmarkt

Die Anzahl der auf den Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen stieg zwischen April 2020 und März 2021 gegenüber der Vorjahresperiode um rund 13% auf rund 513 000 Objekte. Gleichzeitig verkürzte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 2 auf 32 Tage. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex OWI, der von SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute halbjährlich publiziert wird. Die markante Belebung des Mietwohnungsmarkts in den Städten steht mit der Pandemie und dem Bedürfnis der Bevölkerung in Zusammenhang, die eigene Wohnsituation zu verändern. Die viel zitierte Stadtfucht lässt sich mit den Insertionszahlen aber nicht belegen.

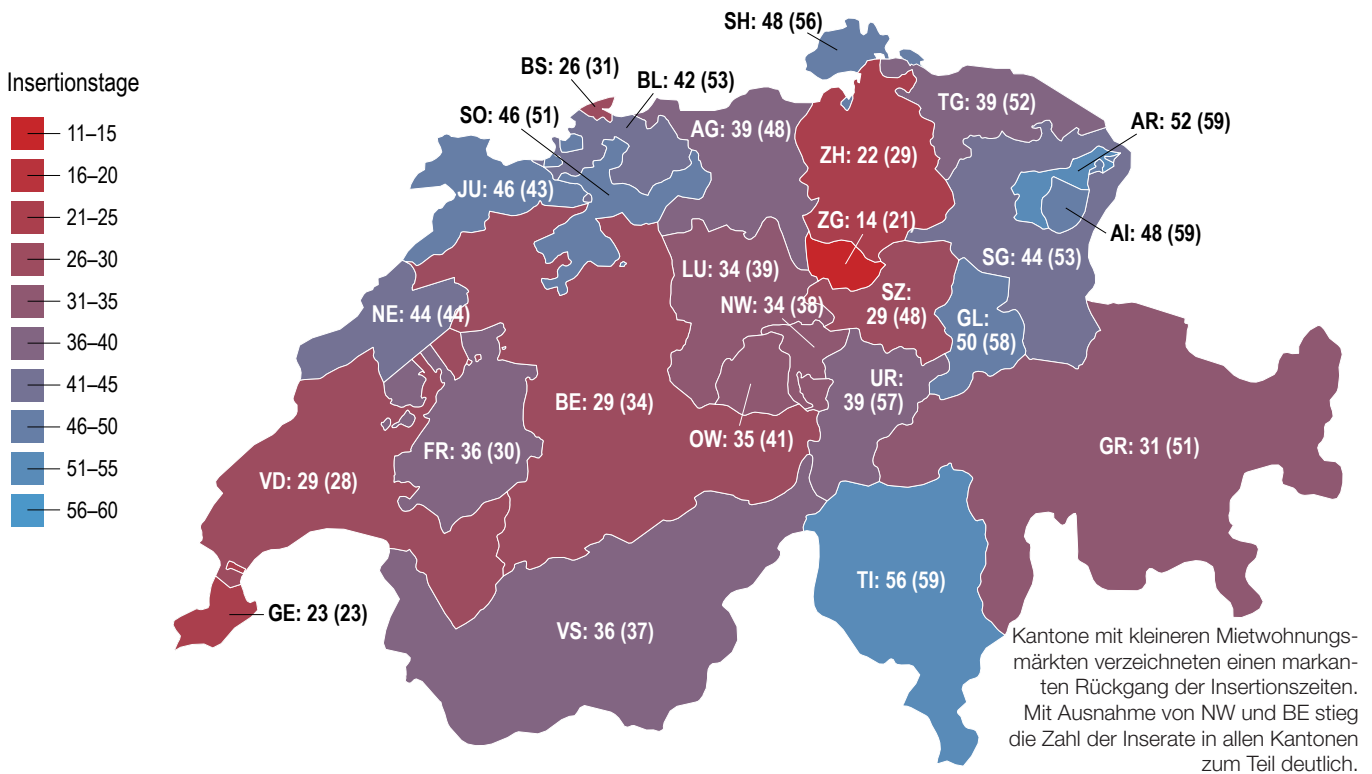
### Deutliche Belebung des Mietwohnungsmarkts

Die Verkürzung der Insertionszeit am Schweizer Mietwohnungsmarkt setzte sich auch im aktuellen Berichtsjahr fort:

Die durchschnittliche Dauer, während der eine Mietwohnung inseriert werden muss, bis ein Mieter gefunden ist, beläuft sich neu auf noch 32 Tage (2019: 34, 2018: 38 Tage). Dies ergibt der Online-Wohnungsindex OWI, der von SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute halbjährlich publiziert wird, für den Zeitraum April 2020 bis März 2021.

Auch der stetige Anstieg der Anzahlzahl hält unvermindert an: In der Berichtsperiode wurden rund 513 000 Mietwohnungen auf den Schweizer Marktplätzen angeboten (2019: 455 000, 2018: 432 000). Die verkürzte Insertionszeit bei gleichzeitigem Anstieg der Inserate bedeutet, dass sich der Mietwohnungsmarkt deutlich belebt und die Nachfrage steigt bzw. dass die Mietdauer abnimmt. Covid konnte diesen gesamtschweizerischen Trend nicht brechen – im Gegenteil. Es ist davon auszugehen, dass die Pandemie für viele Mieter der Auslöser war, die eigene Wohnsituation zu überprüfen und anzupassen.

## «Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton



### Verkürzung der Insertionszeit in praktisch allen Kantonen

In 21 von 26 Kantonen wurde eine Verkürzung der Insertionszeiten registriert. Am markantesten war diese im Kanton Graubünden (–20 Insertionstage). Im Kanton Zug nahmen die durchschnittliche Dauer von 21 auf 14 Tage ab. In Zug dürfte es am schwierigsten sein, eine Mietwohnung zu finden. Am einfachsten ist es hingegen im Tessin: Dort müssen Mietwohnungen im Durchschnitt fast zwei Monate ausgeschrieben werden, bis ein Erst- bzw. Nachmieter gefunden wird. Augenfällig ist der Unterschied zwischen Deutsch- und Westschweiz. In der Romandie verharrten die Insertionszeiten auf dem Vorjahresniveau, während in der Deutschschweiz alle Kantone eine teilweise deutlich kürzere Dauer verzeichnen.

### Deutliche Belegung in den Städten, aber keine Stadtfucht

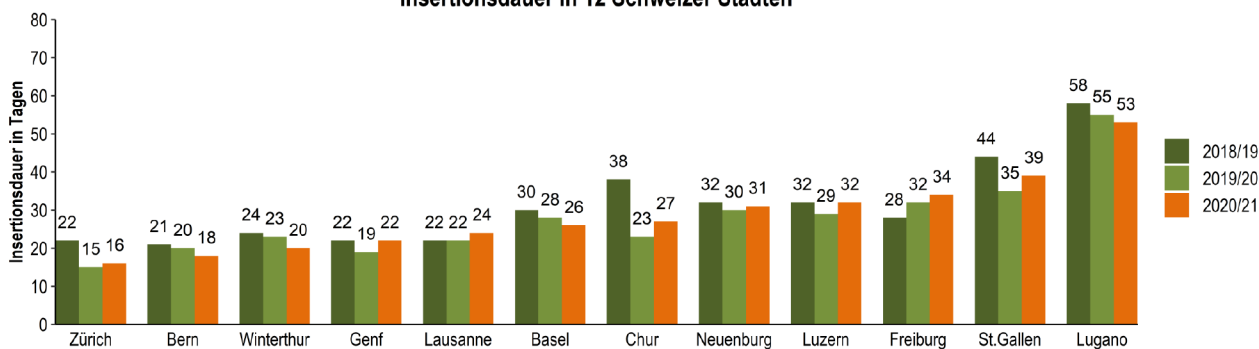
In den Städten hat das Corona-Jahr am Mietwohnungsmarkt zu einem sprunghaften Anstieg der Wohnungsinsereate geführt. Stieg das Volumen in der Vorjahresperiode bescheidene 3,5%, verzeichneten die 12 untersuchten

Städte im Corona-Jahr zusammen einen Anstieg der Inseratezahl um 32%. Wenn überhaupt, so stieg dadurch die durchschnittliche Insertionsdauer aber kaum. Dies deutet darauf hin, dass Mieter die Stadt nicht verliessen. Vielmehr kam es zu deutlich mehr Binnenbewegungen.

Eine vertiefte Analyse zeigt Erstaunliches: In mehr als der Hälfte der analysierten Städte fallen sehr günstige Wohnungen (unter 1000 CHF Bruttomietzins) und 1-Zimmer-Wohnungen in den Bereich «abnehmende Nachfrage». Vor Corona verzeichneten diese Wohnungssegmente noch einen Nachfrageüberhang.

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, sagt dazu: «Offensichtlich wollten viele städtische Mieter die langen Tage im Homeoffice in einer schöneren oder grösseren Wohnung verbringen und können sich das auch leisten. Eine so deutliche Entspannung bei kleinen, günstigen Wohnungen in nahezu allen untersuchten Städten wäre vor Corona nicht vorstellbar gewesen. Dementsprechend wuchs die Nachfrage für Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment».

### Insertionsdauer in 12 Schweizer Städten



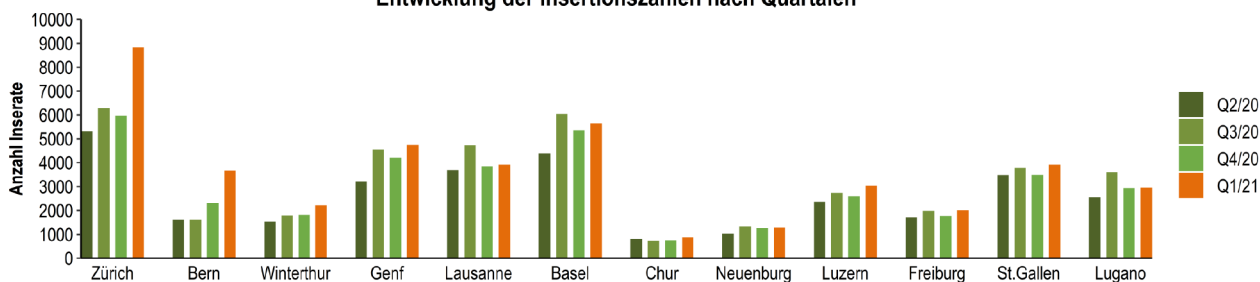
Die Entwicklung der Insertionszeiten in den 12 grössten Städten liegt im Rahmen der Vorjahre, obwohl deutlich mehr Wohnungen inseriert wurden. Dies deutet auf eine deutlich wachsende Binnenwanderung im Covid-Jahr hin.

Winterthur ist mit durchschnittlich 20 Insertionstagen neu unter den drei Städten mit den kürzesten Ausschreibungszeiten und weist seit drei Perioden sinkende Insertionszeiten auf. Der Abstand zwischen den beiden Städten mit den kürzesten Insertionszeiten, Zürich (aktuell 16 Ausschreibungstage) und Bern (18 Tage), verringerte sich. Auch in Lugano, der Stadt mit den längsten Insertionszeiten, ist die Dauer seit drei Perioden rückläufig. Es findet demzufolge ein Abbau des Überangebots statt.

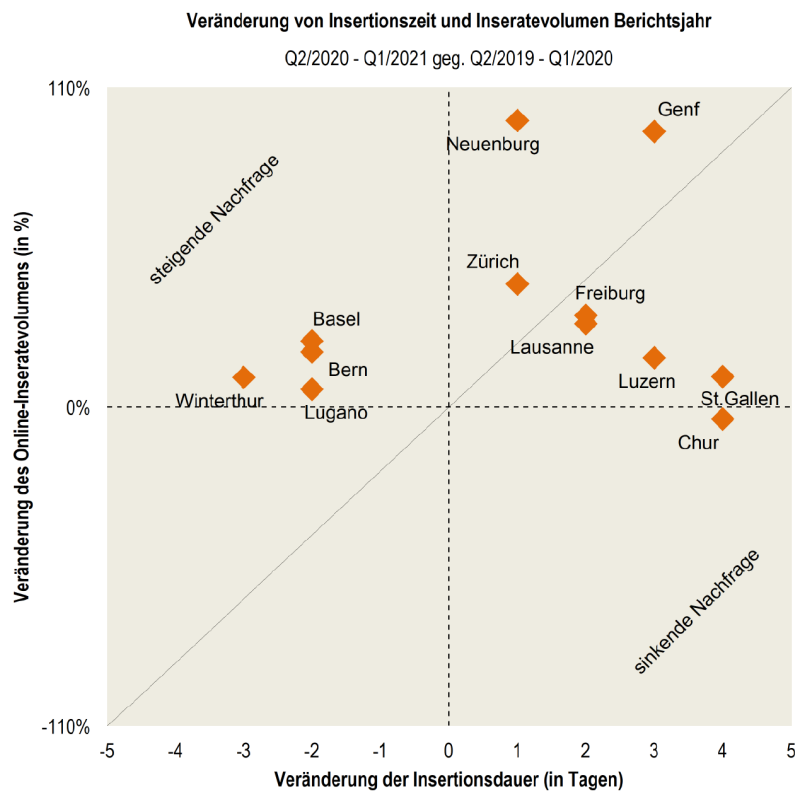
#### Anmerkung zur Datengrundlage

Aufgrund von Anpassungen und Verfeinerungen der Erhebungs- und Analyseverfahren des 'Online-Wohnungsindex' wurden die Inseratevolumen und Insertionszeiten der Vorjahre zur besseren Vergleichbarkeit adjustiert. Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert ausschliesslich auf beendeten Inseraten.

### Entwicklung der Insertionszahlen nach Quartalen



In mehreren der untersuchten Städte stechen das 3. Quartal 2020 und/oder das 1. Quartal 2021 mit einer überdurchschnittlichen Insertionszahl heraus. Diese Perioden fallen in den Zeitraum der Lockerungen der Covid-Massnahmen.



Drei der untersuchten Städte fielen im Pandemiejahr deutlich in den Bereich der abnehmenden Nachfrage: Luzern, St. Gallen und Chur. In einer mehrjährigen Betrachtung liegt dies jedoch im üblichen Schwankungsbereich. Im Pandemiejahr kann somit nicht von einer «Stadtflucht» am Mietwohnungsmarkt gesprochen werden.

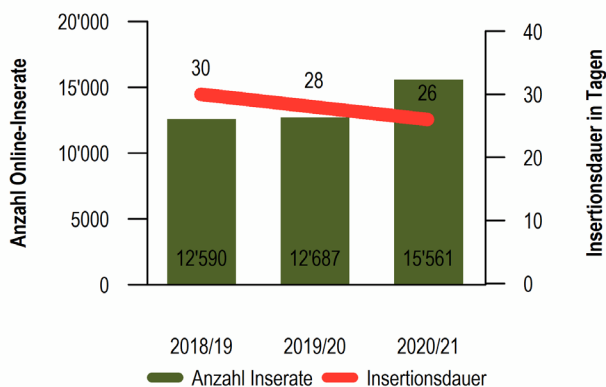
Pressekontakt:  
Dr. Ivo Cathomen  
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz  
Tel. 044 434 78 88  
ivo.cathomen@svit.ch

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

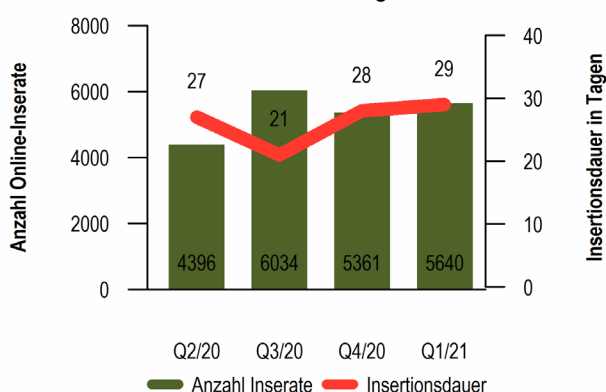
Veröffentlichung: Juli 2021, [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi)

# Stadt Basel

**Basel: Jahresvergleich**

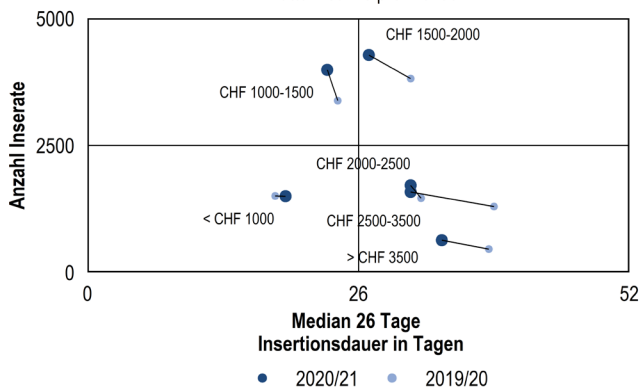


**Basel: Quartalsvergleich**



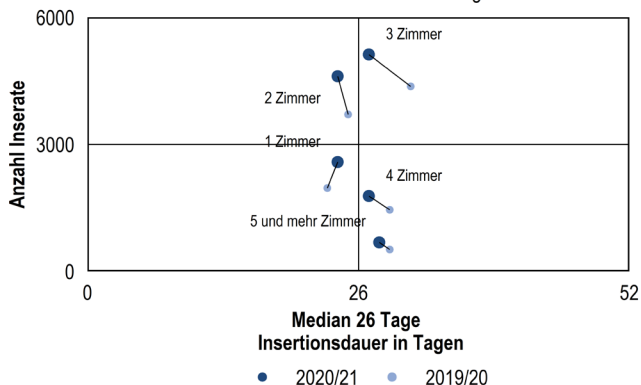
**Basel: Angebot nach Preissegment**

Bruttomietzins pro Monat



**Basel: Angebot nach Zimmerzahl**

Küche/Bad werden nicht als Zimmer gezählt



Die Insertionsdauer in der Stadt Basel verkürzte sich im Berichtsjahr trotz einer Zunahme des Insertionsvolumens um 3000 Objekte (+23%) um 2 auf 26 Tage. Die Pandemie tat der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt keinen Abbruch.

**Jahresvergleich.** Die mittlere Insertionsdauer verkürzte sich um weitere 2 auf 26 Tage – trotz eines 23-prozentigen Zuwachses des Insertionsvolumens. Die Einwohnerzahl der Stadt Basel stieg im März 2021 im Jahresvergleich gerade einmal um 300 Personen. Der Nachfragezuwachs ist demzufolge auf eine grössere Umzugshäufigkeit innerhalb der Stadt zurückzuführen. Der Angebotszuwachs wurde in kürzerer Zeit absorbiert. Eine pandemiebedingte Stadtfucht lässt sich damit nicht bestätigen.

**Quartalsvergleich.** Auch in Basel sticht das 3. Quartal 2020 mit einem hohen Volumen und kurzen Insertionszeiten heraus. Danach pendelte sich der Markt auf höherem Niveau ein.

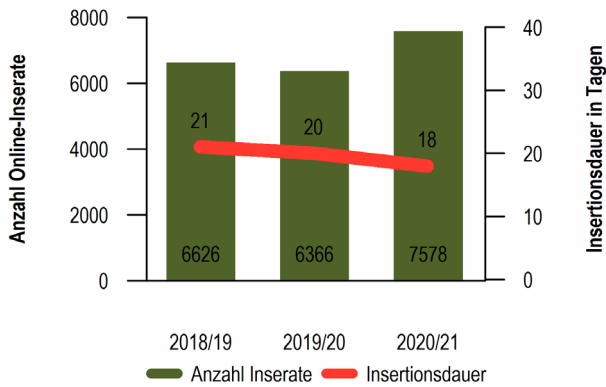
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 13 694 Inserate).** Mit Ausnahme der untersten Kategorie (unter 1000 CHF Bruttomiete) verkürzten sich die Insertionszeiten für alle Preisklassen – dies trotz eines teilweise deutlich grösseren Volumens. Die Nachfrage verschob sich demnach in höhere Kategorien. Das unterste Segment verharrte an Ort und konnte vom Nachfragezuwachs nicht profitieren. Der Basler Wohnungsmarkt war insgesamt ausbalanciert, d. h. die Ausschreibungszeiten der einzelnen Marktsegmente bewegten sich auf mittlere Insertionszeit des Gesamtmarkts (26 Tage) zu.

**Angebot nach Zimmerzahl (14 779 Inserate).** Alle Kategorien verzeichneten einen Zuwachs der angebotenen Wohnungen. Das Überangebot bei den Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern wurden abgebaut, womit sich nun alle Kategorien nahe am Median von 26 Insertionstagen bewegen. Mit diesem Wert liegt Basel im Mittelfeld der 12 grössten Städte und ist unter den grössten Städten jene mit der längsten Insertionszeit.

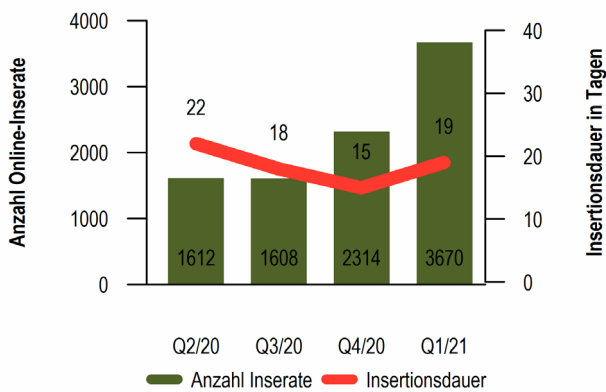
**Neu- und Wiedervermietung (13 573 Inserate).** Die Zahl der ausgeschriebenen Neubauwohnungen nahm in der Berichtsperiode um 68% auf 1338 Inserate zu. Das Segment der Wohnungen in Bestandesliegenschaften verzeichneten einen Zuwachs von 46% auf 12 235 Inserate. Wohnungen in beiden Segmenten mussten 26 Tage ausgeschrieben, was dem Medianwert entspricht.

# Stadt Bern

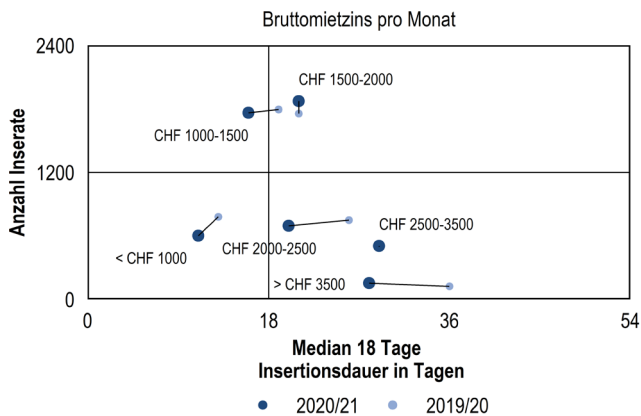
Bern: Jahresvergleich



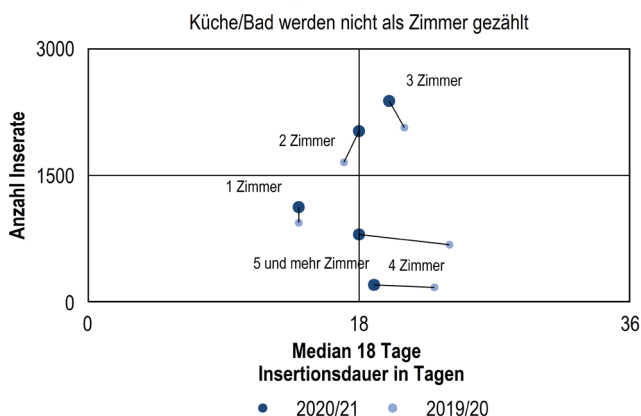
Bern: Quartalsvergleich



Bern: Angebot nach Preissegment



Bern: Angebot nach Zimmerzahl



**Die Insertionszeit in der Stadt Bern verkürzte sich trotz eines 19-prozentigen Inseratezuwachses um 2 auf 18 Tage. Im Pandemiejahr blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen auch in der Stadt Bern hoch.**

**Jahresvergleich.** Das um 19% gestiegene Insertionsvolumen von 7578 wurde weniger durch ein wachsendes Wohnungsangebot (d. h. durch Neubauten) als durch eine erhöhte Umzugsrate verursacht. Auch war der Wanderungssaldo der Stadt Bern 2020 praktisch null (-56 Personen). Eine durch die Pandemie bedingte Stadtfucht ist ausgeblieben, und auch die Wanderungsbewegungen blieben minim. Hinsichtlich des Volumens rutscht die Stadt trotz ihrer Grösse mit 7578 Inseraten kontinuierlich nach hinten und ist neu nur noch der sechstgrösste Markt deutlich hinter St. Gallen (rund 10 000 Inserate).

**Quartalsvergleich.** Das grosse Volumen kam in Bern erst im 1. Quartal 2021 auf den Markt. Dies hatte sogleich einen deutlichen Anstieg der Insertionsdauer zur Folge.

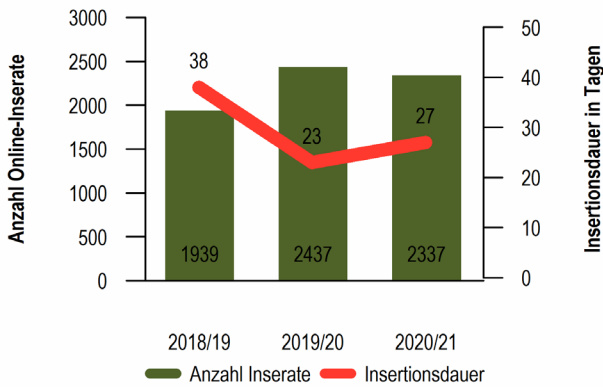
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 5593 Inserate).** In Bewegung waren am Berner Mietwohnungsmarkt vor allem die Insertionszeiten, während sich die Volumen nur unmerklich veränderten. Gesucht sind weiterhin günstige Wohnungen unter 1000 CHF. Markant ist die Bewegung der Preisklasse 2000 bis 2500 CHF. Bei leicht rückläufigem Volumen wurden diese deutlich schneller absorbiert.

**Angebot nach Zimmerzahl (6537 Inserate).** Die Kategorien bewegen sich hinsichtlich Insertionsdauer zum Medianwert von 18 Tagen. Einzige Ausnahme sind die 1-Zimmer-Wohnungen, für die weiterhin ein Nachfrageüberhang besteht.

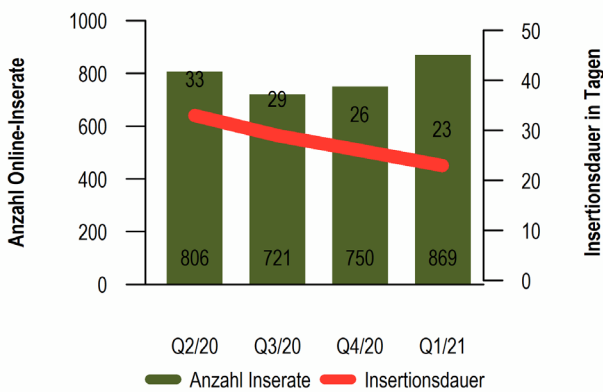
**Neu- und Wiedervermietung (6004 Inserate).** Neubauwohnungen wurden am Berner Wohnungsmarkt im Durchschnitt innert 23 Tagen (+3 Tage), Wohnungen in Bestandesliegenschaften innert 19 Tagen (+3 Tage) vermietet. Diese Ergebnisse sind jedoch mit Unsicherheit behaftet (21% der ausgeschriebenen Wohnungen sind keiner Kategorie zuzuordnen).

# Stadt Chur

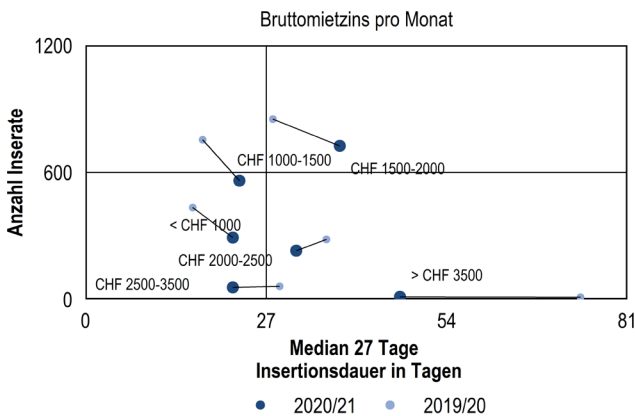
Chur: Jahresvergleich



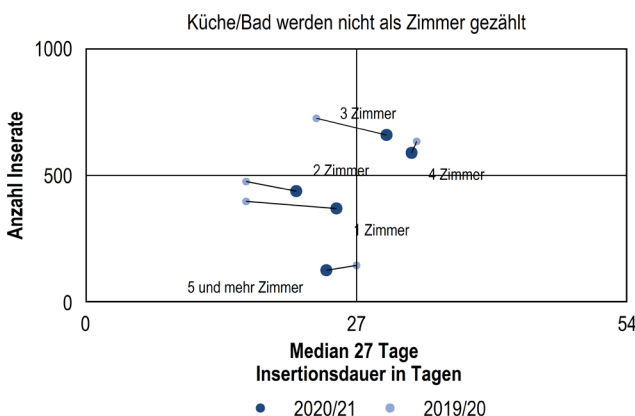
Chur: Quartalsvergleich



Chur: Angebot nach Preissegment



Chur: Angebot nach Zimmerzahl



**Chur ist unter den 12 grössten Städten die einzige mit einem rückläufigen Volumen im Pandemiejahr. Trotzdem stieg die Insertionsdauer. Dies bedeutet einen Nachfragerückgang.**

**Jahresvergleich.** Die Insertionszeit verlängerte sich trotz einer rückläufigen Zahl an Inseraten (-4% auf 2337 Inserate) um 4 auf 27 Tage. Damit steht Chur unter den 12 untersuchten Städten alleine dar. Volumenmässig ist Chur neu der kleinste städtische Wohnungsmarkt.

**Quartalsvergleich.** Im Jahresverlauf belebte sich der Wohnungsmarkt in Chur leicht, was sich in einer kontinuierlichen Verkürzung der Insertionsdauer manifestierte. Zuletzt kamen auch deutlich mehr Wohnungen auf den Markt.

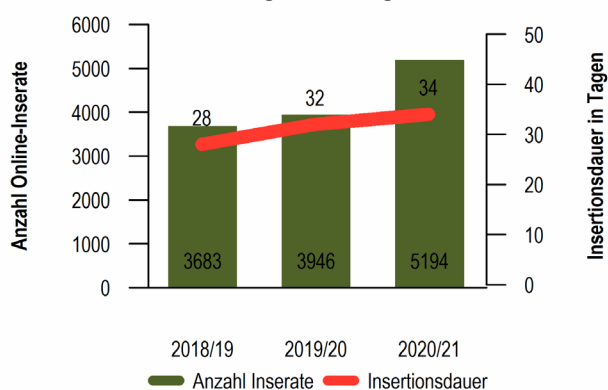
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 1877 Inserate).** Auffallend ist die Verlängerung in den Preissegmenten unter 1000 CHF, 1000 bis 1500 CHF und 1500 bis 2000 CHF – dies trotz eines kleineren Angebots. Dies ist aussergewöhnlich und deutet auf eine deutliche Nachfrageabschwächung beispielsweise durch Abwanderung aus der Stadt Chur hin. Eine gewisse Belebung erlebte das Segment 2000 bis 2500 CHF. Die Zahlen zu den beiden obersten Segmenten sind nicht aussagekräftig.

**Angebot nach Zimmerzahl (2183 Inserate).** Wie bei den Preiskategorien sind auch die 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen von einer markant rückläufigen Nachfrage betroffen. Nur 4- und 5-Zimmer-Wohnungen wurden aufgrund eines rückläufigen Volumens etwas rascher absorbiert.

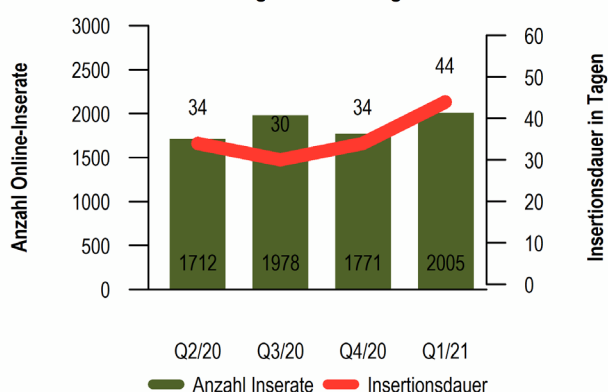
**Neu- und Wiedervermietung (2129 Inserate).** Die Zahl der ausgeschriebenen Neubauwohnungen blieb mit 204 Inserate praktisch gleich wie im Vergleichsjahr. Sie mussten im Schnitt 30 Tage ausgeschrieben werden, also nur unwesentlich länger als Wohnungen in Bestandesliegenschaften (26 Tage, 1925 Inserate).

# Stadt Freiburg

Freiburg: Jahresvergleich

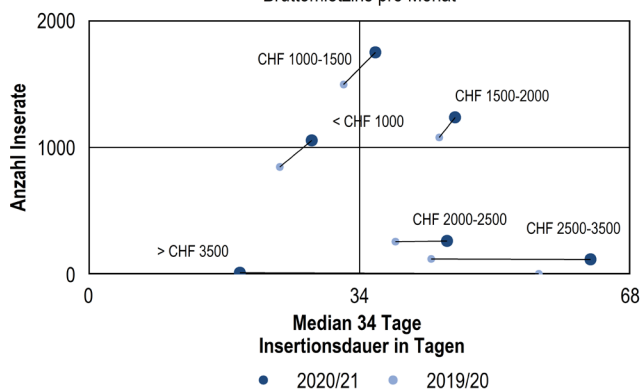


Freiburg: Quartalsvergleich



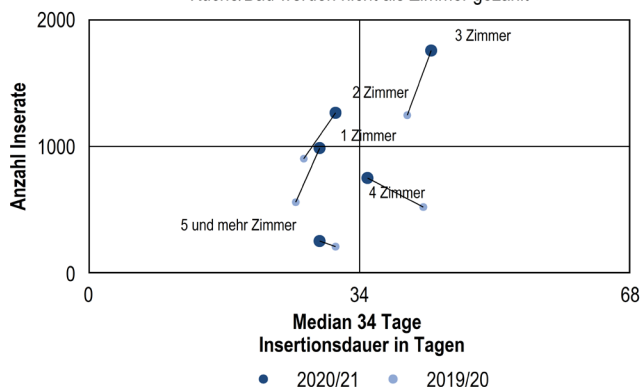
Freiburg: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Freiburg: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad werden nicht als Zimmer gezählt



**Die Insertionszeit verlängerte sich bei einem 32-prozentigen Zuwachs des Insertionsvolumens um 2 auf 34 Tage. Dies lässt – allerdings bei stabiler Einwohnerzahl – auf eine wachsende Nachfrage am Freiburger Wohnungsmarkt schliessen.**

**Jahresvergleich.** Die mittlere Insertionszeit verlängerte sich nur um 2 Tage, trotz eines 32-prozentigen Wachstums des Insertionsvolumens. Bei fast konstanter Einwohnerzahl bedeutet dies eine deutlich höhere Nachfrage seitens der Stadtbewohner und eine grössere Binnenwanderung. Mit gut 5194 Inseraten war Freiburg weiterhin der drittkleinste Markt vor Neuenburg und Chur.

**Quartalsvergleich.** Beachtlich ist vor allem die deutliche Belegung des Markts im 3. Quartal 2020. Im 1. Quartal 2021 verlängerte sich die Insertionszeit jedoch um 10 auf 44 Tage als Folge einer starken Zunahme der Zahl der Inserate.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4433 Inserate).** Im unteren und mittleren Segment nahmen die Insertionszeiten als Folge wachsender Insertionsvolumen zu, d. h. die Nachfrage blieb in etwa konstant. In den oberen Segmenten (2000 bis 3500 CHF) wurde ein zunehmendes Überangebot registriert. Im obersten Segment (über 3500 CHF) wurden allerdings nur 13 Objekte inseriert.

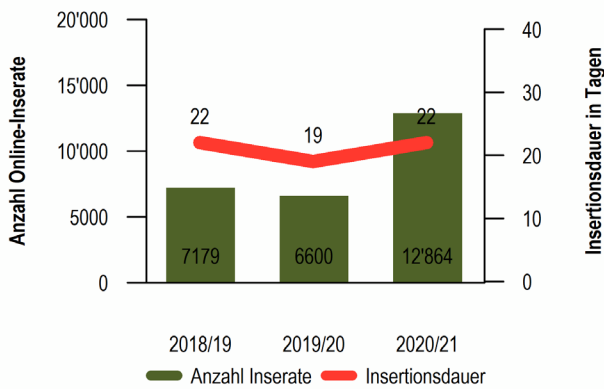
**Angebot nach Zimmerzahl (5012 Inserate).** Bei den Wohnungen mit 1, 2 und 3 Zimmern wurden etwas längere Insertionszeiten (+3, +4, +3 Tage) verzeichnet als Folge grösserer Insertionsvolumen (+76%, +40%, +41%). Das grössere Angebot wurden durch eine wachsende Nachfrage gut absorbiert. Bei den 4-Zimmer-Wohnungen verkürzte sich die Ausschreibungszeit um 7 Tage, obwohl das Insertionsvolumen zulegte (+44%). Die Nachfrage nahm somit deutlich zu.

**Neu- und Wiedervermietung (4364 Inserate).** Für Wohnungen in Bestandesliegenschaften wurde wegen einer 32-prozentiger Zunahme der Zahl der Inserate eine um 12 Tage längere Ausschreibungszeit verzeichnet. Damit dürfte die Nachfrage praktisch unverändert gewesen sein. Bei den Neubauwohnungen wurde eine Verkürzung der Ausschreibungszeit um 1 auf 31 Tage registriert – trotz einem starken Inseratewachstum. In diesem Segment ist eine starke Nachfragezunahmen festzustellen.

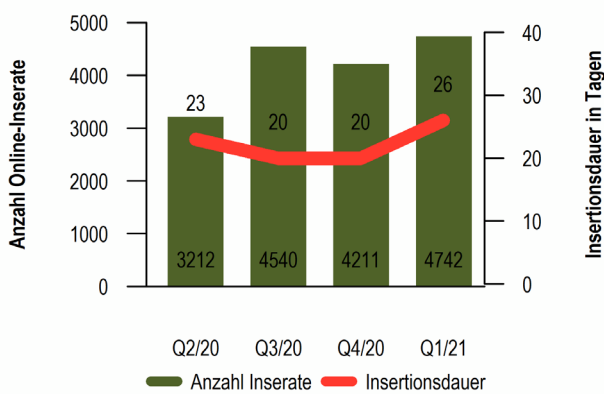


# Stadt Genf

Genf: Jahresvergleich

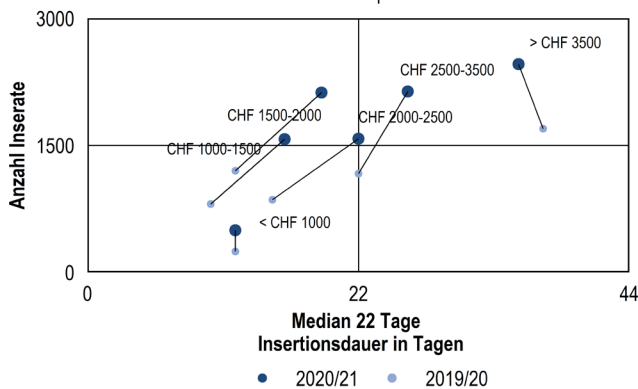


Genf: Quartalsvergleich



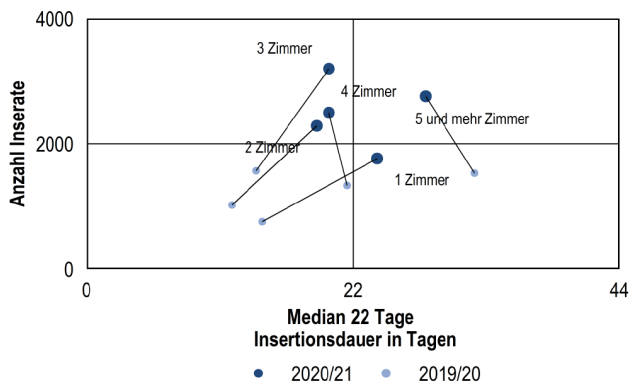
Genf: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Genf: Angebot nach Zimmerzahl

in Genf zählen Küchen mit Fenster als Zimmer



**Die Insertionszeit verlängerte sich trotz einer Verdoppelung der Anzahl Inserate nur um 3 auf 22 Tage. Dies zeigt eine grosse Nachfrage und eine höhere Umzugshäufigkeit auch während der Pandemie.**

**Jahresvergleich.** Die Insertionsdauer verlängerte sich um 3 auf 22 Tage – trotz einer annähernden Verdoppelung des Insertionsvolumens auf 12 864 Inserate. Die Ausweitung des Angebots ist mit einer grösseren Umzugshäufigkeit begründet. Das Angebot wurde gut absorbiert, weil Personen auch während der Pandemie in der Stadt wohnen wollten.

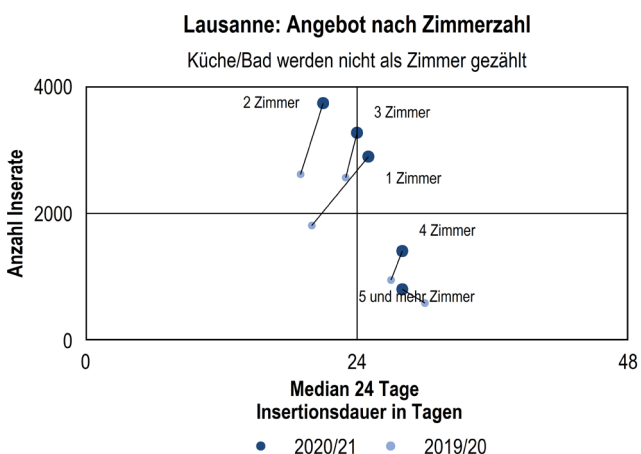
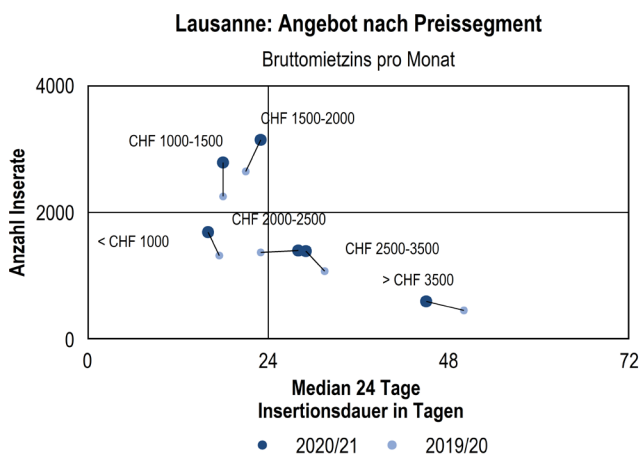
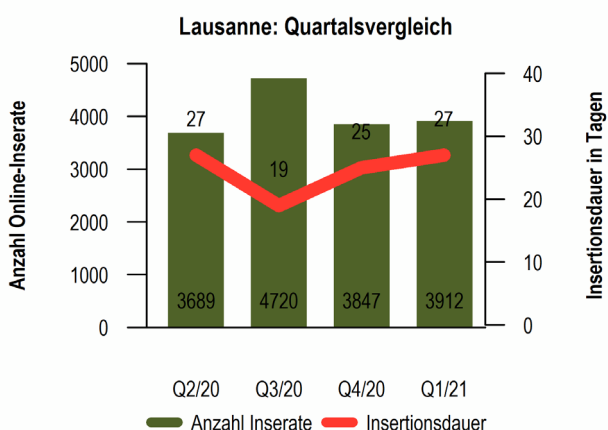
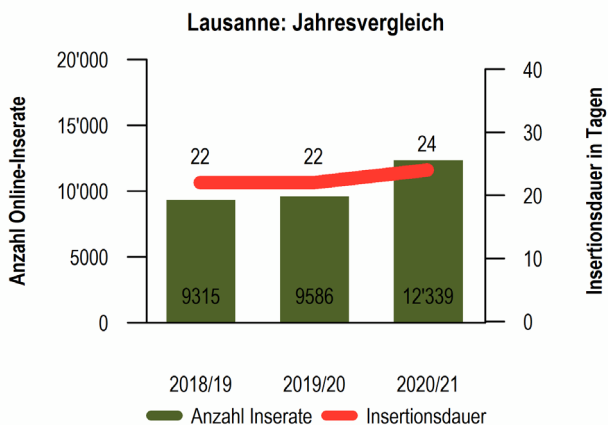
**Quartalsvergleich.** Im 1. Quartal 2021 verlängerte sich die Insertionszeit im Vorquartalsvergleich um 6 Tage als Folge einer Zunahme des Insertionsvolumens. Die Nachfrage war damit konstant. Auffallend ist auch in Genf, dass es im 3. Quartal 2020 zu einem deutlichen Anstieg des Volumens bei einem Rückgang der Insertionszeit kam.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 10 368 Inserate).** In allen Segmenten bis auf das preiswerteste und das teuerste wurde als Folge des Anstiegs des Inseratevolumens eine Verlängerung der Ausschreibungszeit registriert. Damit war die Nachfrage unverändert. Im preiswertesten Segment wurde eine Verdoppelung des Insertionsvolumens durch eine wachsende Nachfrage absorbiert. Die Insertionszeiten blieben im Durchschnitt unverändert. Im obersten Segment (über 3500 CHF) wurde eine Verkürzung der Ausschreibungszeit um 2 auf 35 Tage festgestellt – trotz einer 45-prozentigen Zunahme der Inserate.

**Angebot nach Zimmerzahl (12 503 Inserate).** Für Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Zimmern trat als Folge wachsender Insertionsvolumen eine Verlängerung der Insertionszeiten ein. Die Nachfrage blieb unverändert. Für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern wurde trotz zunehmender Insertionsvolumen rückläufige Ausschreibungszeiten registriert. Die Nachfrage legte somit stark zu. Insgesamt war der Mietwohnungsmarkt besser ausbalanciert, und es bestand kein Nachfrageüberhang mehr für Kleinwohnungen.

**Neu- und Wiedervermietung (11 506 Inserate).** Bei den Wohnungen in Bestandesliegenschaften wurde eine Verlängerung der Insertionszeit um 3 auf 22 Tage wegen einer Verdoppelung des Insertionsvolumens registriert. Bei den Neubauwohnungen trat eine Verlängerung der Insertionszeit als Folge einer 20-prozentigen Zunahme der Insertionsvolumens ein.

# Stadt Lausanne



**Die Insertionszeit für Mietwohnungen in Lausanne verlängerte sich in der Berichtsperiode trotz einer 28-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens nur um 3 auf 24 Tage. Grund dafür ist eine erhöhte Umzugshäufigkeit bzw. eine grössere Nachfrage.**

**Jahresvergleich.** Ein starkes Wachstum des Volumens auf 12 339 Inserate (+29%) wurde vom Markt gut absorbiert. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich lediglich um 3 Tage. Die Einwohnerzahl in Lausanne war annähernd konstant. Die grössere Dynamik am Wohnungsmarkt dürfte weitgehend auf einer erhöhten Binnenwanderung beruhen. Eine Stadtfucht ist nicht zu erkennen.

**Quartalsvergleich.** Im Quartalsvergleich fällt auch in Lausanne die grosse Dynamik während des 3. Quartals auf: Mehr ausgeschriebene Wohnungen wurden in kürzerer Zeit vermietet. Danach verlängerte sich die Insertionsdauer wieder leicht.

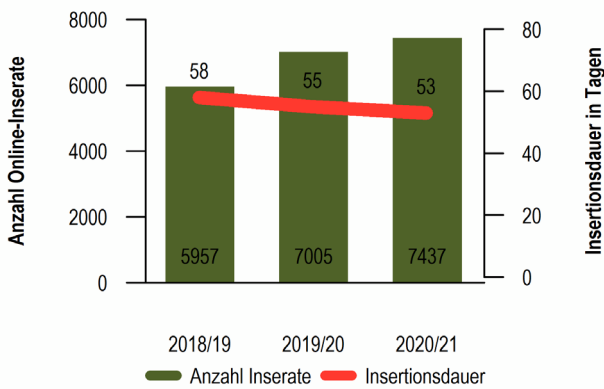
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 11 004 Inserate).** Im obersten Segment (über 3500 CHF) verkürzte sich die Ausschreibungszeit trotz eines 30-prozentigen Wachstums des Insertionsvolumens um 5 auf 45 Tage, was eine Nachfragezunahme und eine Abnahme des Überangebots impliziert. In den drei Segmenten bis 1000 CHF, 1000 bis 1500 CHF und 1500 bis 2000 CHF wurde ein deutlich grösseres Angebotsvolumen zu einer praktisch unveränderten Insertionsdauer (16, 18, 23 Tage) vom Markt absorbiert. Dies stellt eine Ausweitung der Nachfrage dar.

**Angebot nach Zimmerzahl (12 111 Inserate).** Für Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern resultierte ein markantes Volumenwachstum lediglich in einer geringfügigen Verlängerung der Insertionszeit (21, 24, 28 Tage). Lediglich 1-Zimmer-Wohnungen mussten 5 Tage länger ausgeschriebene werden (25 Tage). Insgesamt nahm die Nachfrage in allen Segmenten zu.

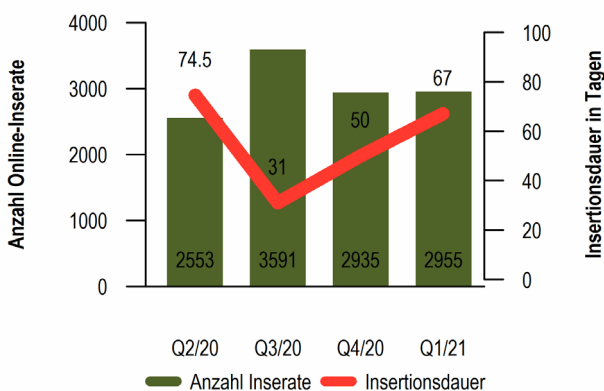
**Neu- und Wiedervermietung (10 986 Inserate).** Für die Wiedervermietung von Wohnungen in Bestandesliegenschaften mussten sich Vermieter aufgrund des grossen Angebotsvolumens 3 Tage länger gedulden (24 Tage). Für die Vermietung der wenigen Neubauwohnungen auf dem Markt (208 Inserate) waren 35 Tage erforderlich (+5 Tage).

# Stadt Lugano

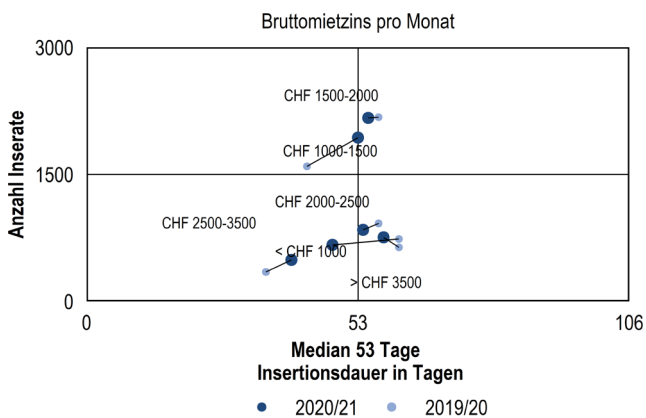
Lugano: Jahresvergleich



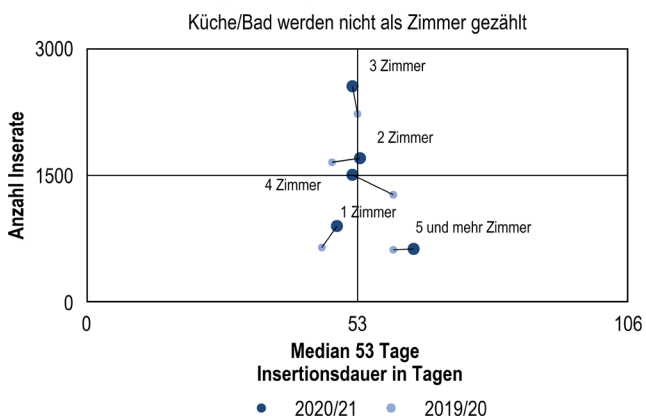
Lugano: Quartalsvergleich



Lugano: Angebot nach Preissegment



Lugano: Angebot nach Zimmerzahl



**Die durchschnittliche Insertionszeit für Mietwohnungen in Lugano verkürzte sich um 2 auf 53 Tage, obwohl das Insertionsvolumen um 6% zulegte. Die Marktbelegung bleibt jedoch deutlich unter dem Niveau der Deutsch- und Westschweizer Städte.**

**Jahresvergleich.** Im Vergleich zu anderen Städten fanden in Lugano nur geringfügig mehr Wohnungswechsel statt. Das Insertionsvolumen vergrösserte sich um 6% auf 7437 Inserate. Trotzdem verkürzte sich die Insertionszeit um 2 auf 53 Tage. Insgesamt bedeutet dies eine leichte Nachfragebelegung. Hinsichtlich des Volumens befindet sich Lugano im Mittelfeld der 12 grössten Städte. Bezüglich der Insertionsdauer (53 Tage) ist die Stadt in der Süd-schweiz einsamer Spitzenreiter.

**Quartalsvergleich.** Auch in Lugano sticht das 3. Quartal 2020 bezüglich des steigenden Volumens bei gleichzeitig deutlich kürzerer Insertionszeit heraus. Vorübergehend halbierte sich die Dauer von 75 auf 31 Tage. Danach stellte sich wieder das alte Bild ein.

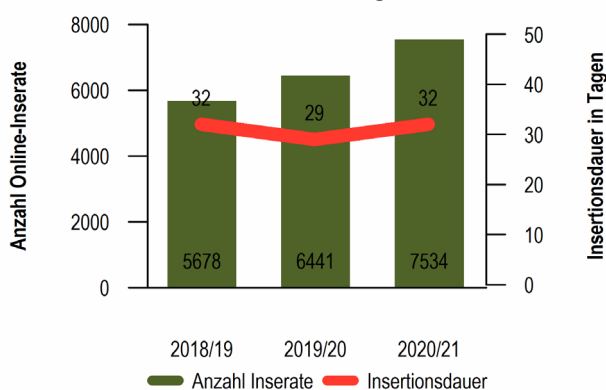
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 6860 Inserate).** Einzig im untersten und auch kleinsten Segment bis 1000 CHF Bruttomiete verlängerte sich die Insertionsdauer von 35 auf 40 Tage. Die Nachfrage war demzufolge unverändert. Alle anderen Segmente profitierten bei mehrheitlich unverändertem Volumen von einer steigenden Nachfrage.

**Angebot nach Zimmerzahl (7296 Inserate).** Die Ausweitung des Volumens verteilte sich gleichmässig auf die Segmente der Wohnungen mit 1, 3 und 4 Zimmern. Am besten wurden die angebotenen 4-Zimmer-Wohnungen vom Markt absorbiert. Ihre Insertionszeit verkürzte sich um 8 auf 52 Tage. Wohnungen mit 2 sowie mit 5 und mehr Zimmern verzeichneten trotz geringfügig grösserem Volumen längere Insertionszeiten (+6 bzw. +4 Tage). Für sie scheint die Nachfrage nachgelassen zu haben.

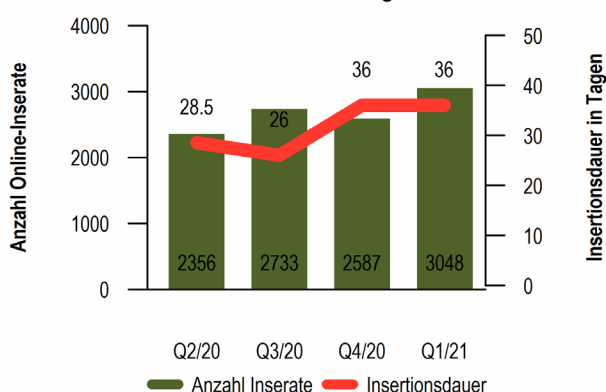
**Neu- und Wiedervermietung (6064 Inserate).** In der Berichtsperiode wurden 339 Neubauwohnungen ausgeschrieben (im Vorjahr: 149). Die Verkürzung der Insertionsdauer um 3 auf 51 Tage zeigt, dass die Nachfrage deutlich zugenommen hat. Die Dauer liegt damit unter jenem des Gesamtmarkts, was unter den 12 grössten Städte aussergewöhnlich ist. Das Volumen für die Wiedervermietung von Wohnungen in Bestandesliegenschaften nahm leicht auf 5725 Inserate ab (-2%). Auch dies ist einzigartig.

# Stadt Luzern

**Luzern: Jahresvergleich**

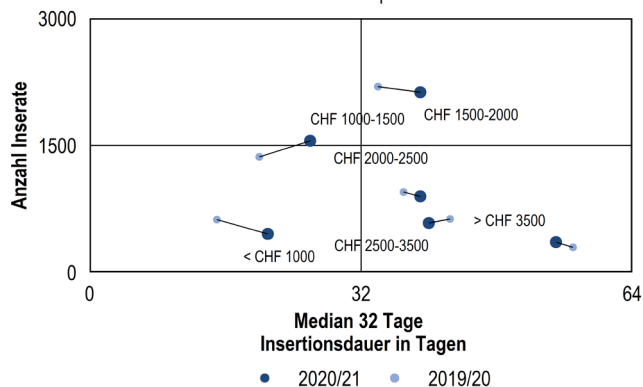


**Luzern: Quartalsvergleich**



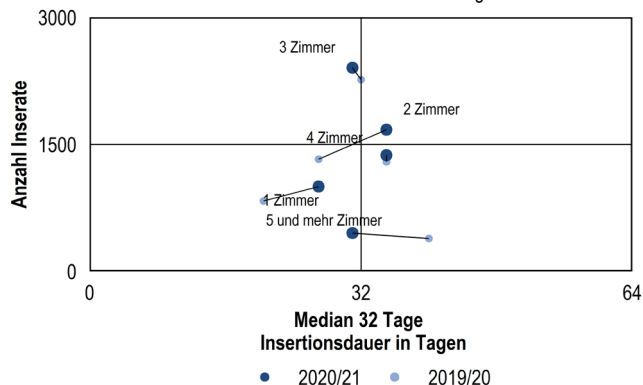
**Luzern: Angebot nach Preissegment**

Bruttomietzins pro Monat



**Luzern: Angebot nach Zimmerzahl**

Küche/Bad werden nicht als Zimmer gezählt



**Die Insertionsdauer von Wohnungen verlängerte sich in der Berichtsperiode um 3 Tage bei einem 17-prozentigen Zuwachs der Zahl der Inserate. Die Pandemie war am Luzerner Wohnungsmarkt weniger stark zu spüren als in anderen Städten.**

**Jahresvergleich.** Die mittlere Ausschreibungszeit von Wohnungen verlängerte sich um 3 auf 32 Tage als Folge einer Zunahme der Zahl der Inserate um gut 1100 auf 7534 Objekte. Das 17-prozentige Wachstum des Insertionsvolumens wurde durch eine leichte Nachfragezunahme gut absorbiert. Volumenmässig ist Luzern im Mittelfeld der 12 untersuchten Städte positioniert, zusammen mit den Städten Bern und Lugano, die ebenfalls je 7500 Inserate registrieren.

**Quartalsvergleich.** Über die Quartale verzeichnete der Luzerner Mietwohnungsmarkt deutlich geringere Ausschläge als andere Städte. Zuletzt pendelte sich die Insertionszeit bei 36 Tagen ein. Das Überangebot bei Wohnungen ab 2500 CHF und bei grossen Wohnungen nahm ab.

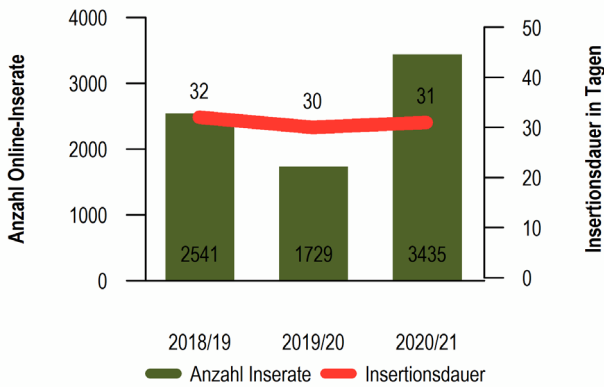
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 5974 Inserate).** Wohnungen unter 1000 CHF waren am Markt deutlich weniger gesucht. Trotz abnehmender Insertionszahl nahm die mittlere Ausschreibungszeit um 6 auf 21 Tage zu. Die gleiche Entwicklung verzeichneten auch Wohnungen im Preissegment von 1500 bis 2000 CHF. Dies ist auf eine sinkende Nachfrage zurückzuführen. Bei Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF führte eine leichte Zunahme der ausgeschriebenen Wohnungen zu einer um 6 Tage verlängerten Insertionsdauer (26 Tage).

**Angebot nach Zimmerzahl (6905 Inserate).** 1- und 2-Zimmer-Wohnungen wurden weniger nachgefragt. Die Ausweitung des Angebots führte zu einer deutlichen Verlängerung der Insertionszeit. Dagegen waren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmer gesucht. Ihre Insertionsdauer nahm um 9 auf 31 Tage ab, obwohl etwa gleich viele Objekte ausgeschrieben wurden wie im Vorjahr.

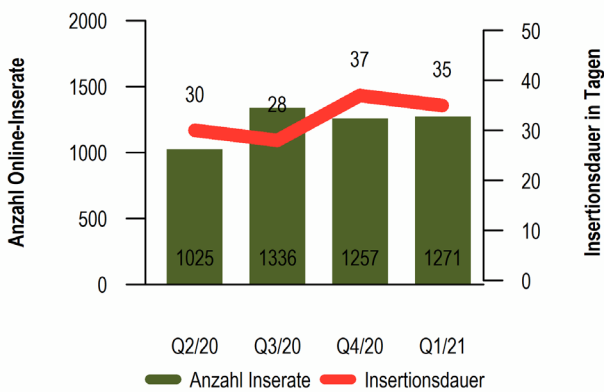
**Neu- und Wiedervermietung (6498 Inserate).** In der Berichtsperiode wurden etwa 75% mehr Neubauobjekte ausgeschrieben wie im Vorjahr (525 gegenüber 299 Inserate). Gleichzeitig nahm deren Insertionszeit von 52 auf 42 Tage ab. Neuwohnungen waren demnach stark gesucht. Der Zuwachs der Wohnungen in Bestandesliegenschaften um 96% führte zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 4 auf 30 Tage.

# Stadt Neuenburg

Neuenburg: Jahresvergleich

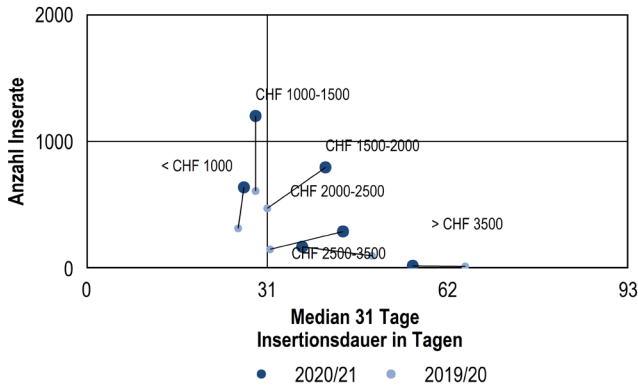


Neuenburg: Quartalsvergleich



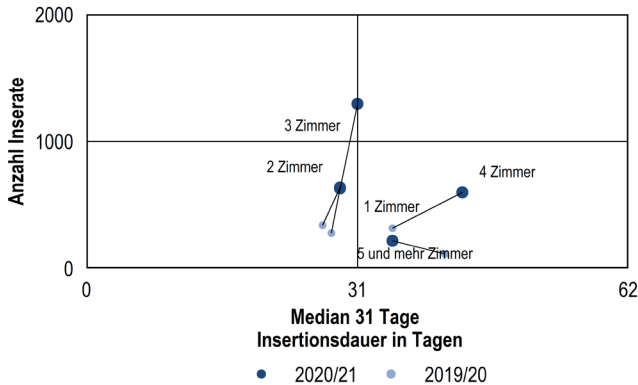
Neuenburg: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Neuenburg: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad werden nicht als Zimmer gezählt



**Die Anzahl Inserate am Neuenburger Mietwohnungsmarkt verdoppelte sich im Jahresvergleich. Trotzdem stieg die durchschnittliche Insertionsdauer nur um 1 Tag. Die Nachfrage war so gross, dass das Angebot gut absorbiert wurde.**

**Jahresvergleich.** Die Insertionszeit in Neuenburg verlängerte sich um 1 auf 31 Tage. Gleichzeitig verdoppelte sich die Zahl der Inserate auf 3435 (+99%). Wer eine Wohnung kündigte, suchte offenbar auf dem Stadtgebiet eine neue. Die Einwohnerzahl der Stadt blieb stabil.

**Quartalsvergleich.** Ab der Jahresmitte 2020 – also nach der 1. Corona-Welle – nahm die Dynamik am Wohnungsmarkt deutlich zu und blieb bis zuletzt auf hohem Niveau. Das grosse Volumen hatte im 4. Quartal vorübergehend eine Verlängerung der Insertionsdauer zur Folge.

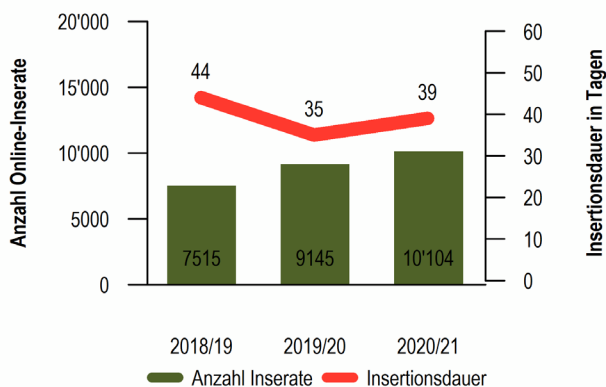
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 3115 Inserate).** Bei Wohnungen bis 1500 CHF Bruttomiete blieb die Insertionsdauer trotz der Verdoppelung des Volumens stabil bei 27 (unter 1000 CHF) bzw. 29 Tagen (1000 bis 1500 CHF). Für Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF verkürzte sich die durchschnittliche Insertionsdauer von 49 auf 37 Tage bei einem 70% grösseren Angebot.

**Angebot nach Zimmerzahl (3379 Inserate).** Wohnungen mit 1, 2 und 3 Zimmern wurden in Neuenburg innert 29, 29 und 31 Tagen vermietet (+1, +2, +2 Tage). Das deutlich grössere Angebot wurde von der zusätzlichen Nachfrage gut absorbiert. 4-Zimmer-Wohnungen brauchten mit 43 Tagen (+8 Tage) länger.

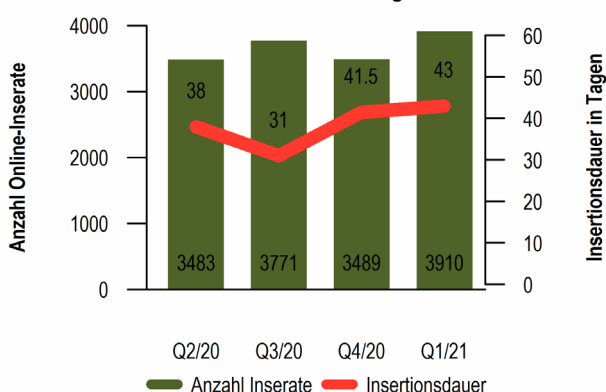
**Neu- und Wiedervermietung (2929 Inserate).** Am Wohnungsmarkt wurden im Berichtsjahr nur 65 Neubauwohnungen angeboten. Sie wurden innert 30 Tagen (+4 Tage) vermietet. Für das weitaus grössere Segment der Wohnungen in Bestandesliegenschaften (2864 Inserate) wurde eine durchschnittliche Dauer von 31 Tagen (+3 Tage) registriert.

# Stadt Sankt Gallen

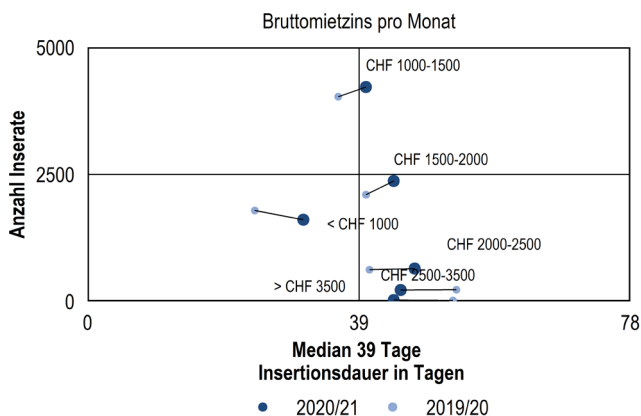
St.Gallen: Jahresvergleich



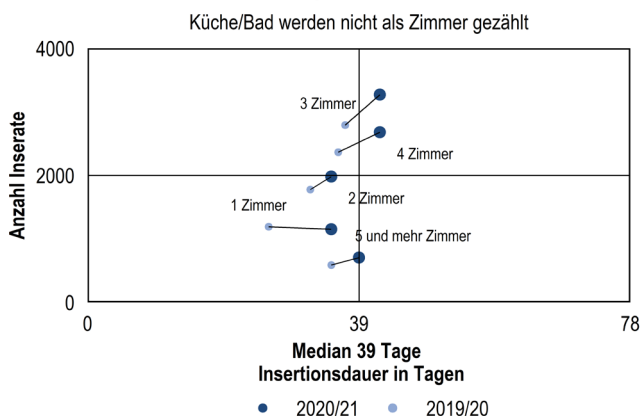
St.Gallen: Quartalsvergleich



St.Gallen: Angebot nach Preissegment



St.Gallen: Angebot nach Zimmerzahl



**Der Wohnungsmarkt in St. Gallen war vom «Corona-Effekt» kaum betroffen. Ein leichter Anstieg des Insertionsvolumens führte erwartungsgemäss zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 4 auf 39 Tage.**

**Jahresvergleich.** Als Folge eines 10-prozentigen Wachstums der Zahl der Inserate legte die Insertionszeit um 4 Tage zu. Aufgrund der stagnierenden Bevölkerungszahl in der Stadt im Jahr 2020 deutet das Inseratewachstum auf eine vermehrte Binnenwanderung hin. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb konstant. Bei einer Gesamtzahl von 37 000 Haushalten ist die Zahl der Wohnungsinserate mit über 10 000 beachtlich hoch.

**Quartalsvergleich.** Unter dem Jahr veränderten sich die Marktzahlen kaum. Insbesondere war in St. Gallen kein Pandemieeffekt spürbar.

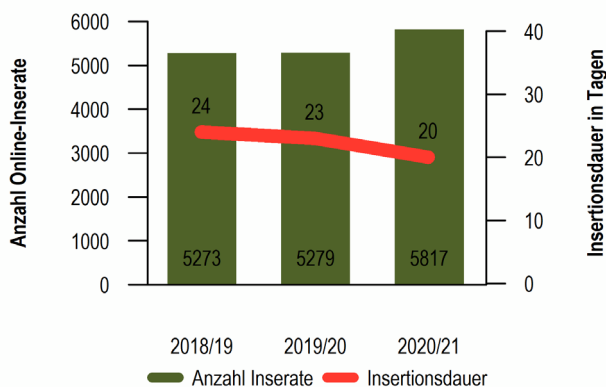
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 9095 Inserate).** Der Wohnungsmarkt in der Gallus-Stadt konzentriert sich auf die Preissegmente bis 2000 CHF. Darüber ist der Markt sehr klein. Eine geringfügige Ausweitung des Angebots zwischen 1000 und 2000 CHF führte zu einer deutlichen Verlängerung der Insertionszeit. Wohnungen unter 1000 CHF waren deutlich weniger gesucht. Trotz geringeren Angebots verlängerte sich die Insertionszeit von 24 auf 31 Tage.

**Angebot nach Zimmerzahl (9790 Inserate).** Bei den Wohnungen mit 2 und mehr Zimmern wurden steigende Insertionsvolumen bei steigenden Insertionszeiten registriert. Die Nachfrage blieb demnach stabil. 1-Zimmer-Wohnungen wurden demgegenüber deutlich weniger nachgefragt. Eine sinkende Zahl Angebote ging mit einer steigenden Insertionszeit einher.

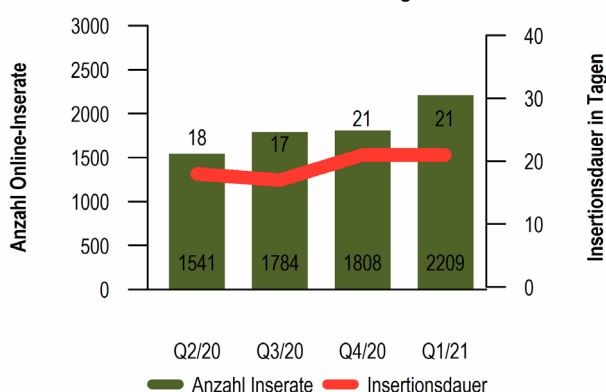
**Neu- und Wiedervermietung (9456 Inserate).** Neubauwohnungen – in der Berichtsperiode wurden 718 solche ausgeschrieben – haben in der Stadt St. Gallen eine sehr lange Absorbationszeit. Mit 63 Tagen (gleich wie Genf) müssen Wohnungen in keiner Stadt länger ausgeschrieben werden. Wohnungen in Bestandesliegenschaften (8738 Inserate) verzeichnen demgegenüber mit 22 Tagen im Vergleich zu anderen mittelgrossen Städten eine eher kurze Insertionszeit. Insgesamt sind die Neubauwohnungen für die lange durchschnittliche Insertionszeit in St. Gallen verantwortlich.

# Stadt Winterthur

Winterthur: Jahresvergleich

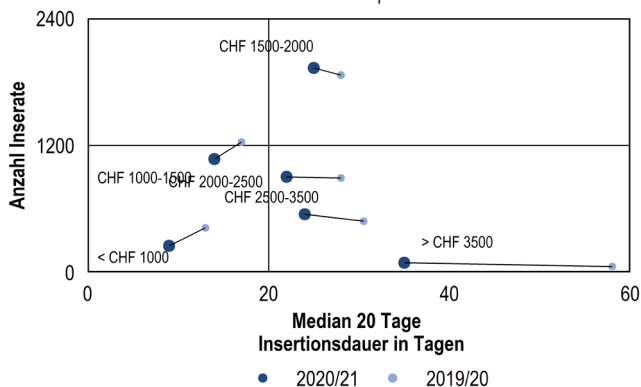


Winterthur: Quartalsvergleich



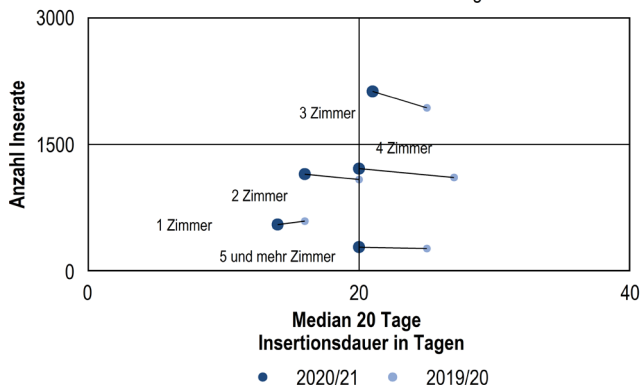
Winterthur: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Winterthur: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad werden nicht als Zimmer gezählt



Die Insertionszeit sank gegenüber der Vergleichsperiode um 3 auf 20 Tage – obwohl sich das Inseratevolumen um 10% vergrösserte. Winterthur gehört nun zu den drei Städten mit der kürzesten Insertionszeit. Grund dafür dürfte u. a. der Bevölkerungsanstieg von 1000 Personen im Jahr 2020 (+0,8%) sein.

**Jahresvergleich.** Die Insertionsdauer verkürzte sich um 3 auf 20 Tage bei einer Ausweitung des Angebots um 10% auf 5817 Inserate. Die kürzere Insertionszeit war hauptsächlich die Folge einer wachsenden Wohnungsnachfrage wegen steigender Einwohnerzahl. Winterthur weist damit neu die drittkürzeste Insertionszeit nach Zürich und Bern (16 bzw. 18 Tage) auf.

**Quartalsvergleich.** Zuletzt pendelte sich die Insertionszeit auf höherem Niveau bei 21 Tagen ein, obwohl mehr Wohnungen auf den Markt kamen. Auch hier dürfte es sich um einen Corona-Effekt handeln.

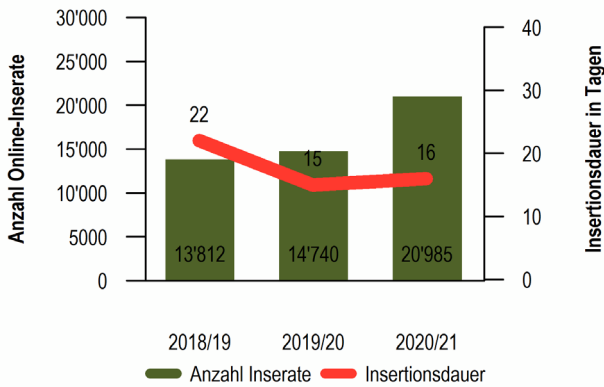
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4796 Inserate).** Die Insertionszeiten verkürzten sich in allen Preissegmenten, am deutlichsten in jenen ab 2500 CHF. Aufgrund der geringen Grösse reagieren diese jedoch erfahrungsgemäss mit grossen Ausschlägen. Günstige Wohnungen bis 1500 CHF sind in Winterthur nach wie vor sehr gefragt, aber weniger häufig im Angebot. Dies führte zu einem deutlicheren Nachfrageüberhang.

**Angebot nach Zimmerzahl (5328 Inserate).** Wohnungen mit 2 und mehr Zimmern verzeichneten bei leicht steigendem Angebot eine zum Teil deutlich verkürzte Insertionszeit. Mittlerweile verfügt keines der Segmente mehr über einen Angebotsüberhang, auch die grössten Wohnungen nicht. Bei 1-Zimmer-Wohnungen ist der Nachfrageüberhang wegen rückläufigen Inseraten etwas grösser als in der Vorperiode.

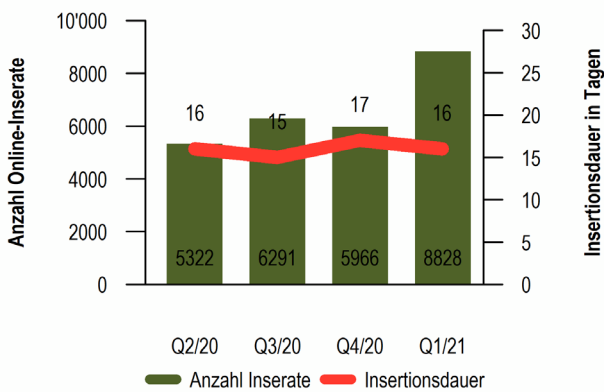
**Neu- und Wiedervermietung (5211 Inserate).** Neubauwohnungen machen in Winterthur rund 12% des Wohnungsangebots aus (638 Inserate), was ein überdurchschnittlicher Wert ist und auf eine rege Bautätigkeit hinweist. Sie wurden mit 25 Tage vom Markt sehr rasch aufgenommen. Wohnungen in Bestandesliegenschaften liegen mit 19 Insertionstagen nur unwesentlich unter dem Median.

# Stadt Zürich

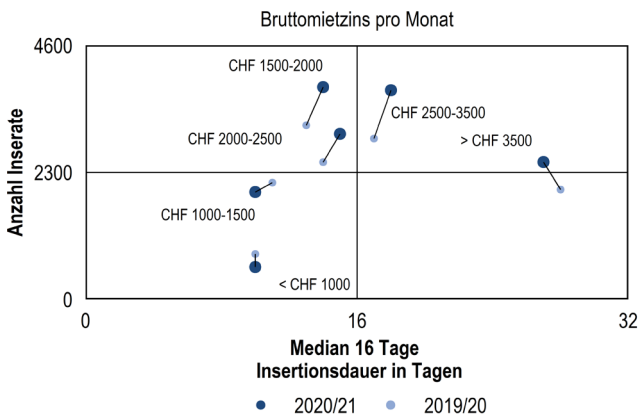
Zürich: Jahresvergleich



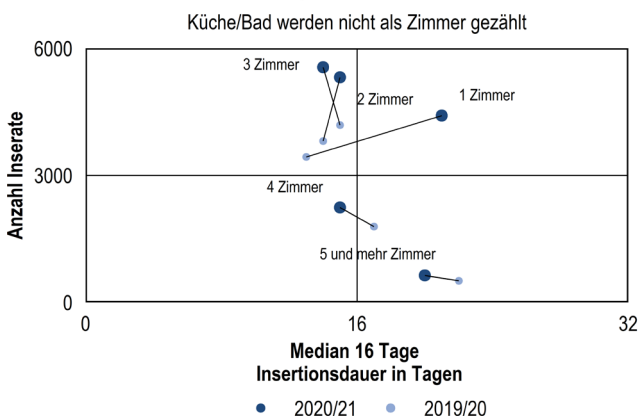
Zürich: Quartalsvergleich



Zürich: Angebot nach Preissegment



Zürich: Angebot nach Zimmerzahl



**In der Stadt Zürich kamen im Jahresvergleich 42% mehr Wohnungen auf den Markt. Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionszeit nur um 1 auf 16 Tage. Weil die Nettozuwanderung 2020 nahezu null war, ist die Ursache der erhöhten Dynamik in der Binnenwanderung zu suchen.**

**Jahresvergleich.** Trotz Wachstum des Insertionsvolumens auf rund 21 000 Wohnungen wurde nur bescheidene Verlängerung der Insertionszeit um 1 Tag auf 16 Tage registriert, was auf deutliche Nachfragezunahme hinweist. Angesichts einer Gesamtzahl von 209 000 Haushalten in Zürich kommen aber vergleichsweise wenig Wohnungen auf den Markt. Die Umschlagsrate liegt bei nur gerade 10%. Das bedeutet, dass die Verweildauer bei durchschnittlich 10 Jahren liegt. Der Wohnungsneubau trug kaum zum grösseren Angebot bei. Sie machen nur 13% der Wohnungsangebote aus.

**Quartalsvergleich.** Die Pandemie dürfte massgeblich zur höheren Dynamik beigetragen haben. Vor allem im 1. Quartal 2021 wurden rekordhohe Insertionszahlen verzeichnet.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 15 644 Inserate).** Die Insertionszeiten der Kategorien reagieren auf eine Ausweitung des Angebots kaum. Ausgeschriebene Wohnungen werden umgehend absorbiert. Das ist ein Hinweis darauf, dass viele Mieter ihre Wohnsituation verändern möchten und die Gelegenheit ergreifen.

**Angebot nach Zimmerzahl (18 160 Inserate).** Bei den Kategorien nach Zimmerzahl zeigt sich ein ähnliches Bild. Einzige Ausnahme sind 1-Zimmer-Wohnungen. Hier führte eine Ausweitung des Angebots zu einer überproportionalen Verlängerung der Insertionszeit. Wohnungen mit 4 sowie 5 und mehr Zimmern waren besonders gefragt.

**Neu- und Wiedervermietung (18 381 Inserate).** Die Zunahme der angebotenen Wohnungen verteilt sich etwa zu gleichen Teilen auf Wohnungen in Bestandesliegenschaften und Neubauwohnungen. Beide Segmente verzeichneten einen Zuwachs von rund 40%. Neubauwohnungen waren dabei gefragter: Ihre Insertionszeit verkürzte sich um 3 auf 19 Tage, während Bestandeswohnungen 16 statt 15 Tage ausgeschrieben werden mussten.