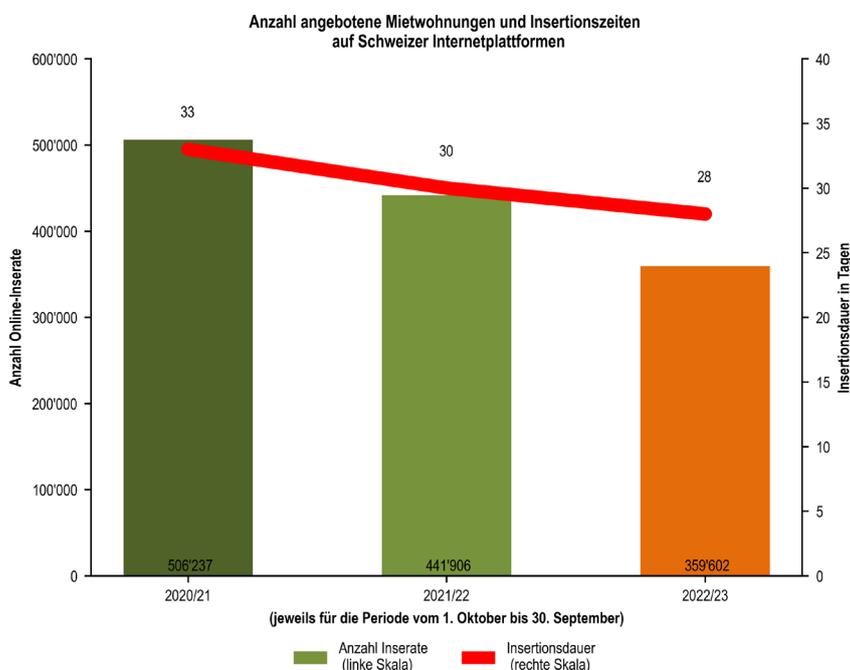


# Online-Wohnungsindex

Das Insertionsvolumen sinkt schweizweit auf das Niveau der Periode Oktober 2016 – September 2017 (350 000 Inserate, 33 Insertionstage). Heute ist die Anspannung am Markt jedoch deutlich grösser (28 Insertionstage).



## OWI Oktober 2022 – September 2023

# Weiterer Rückgang des Wohnungsangebots bremst Mobilität

Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nimmt im Jahresvergleich um 19% ab. Zwischen Oktober 2022 und September 2023 werden schweizweit 360 000 Objekte inseriert. Das sind 82 000 weniger als in der Vorjahresperiode. Die mittlere Insertionszeit verkürzt sich als Folge dieser Angebotsverknappung, allerdings lediglich um 2 Tage auf 28 Tage, was auf einen Nachfragerückgang hindeutet. Umzugswillige finden keine Wohnung und bleiben darum am bisherigen Wohnort. Ein Rückgang der Umzüge ist die Folge.

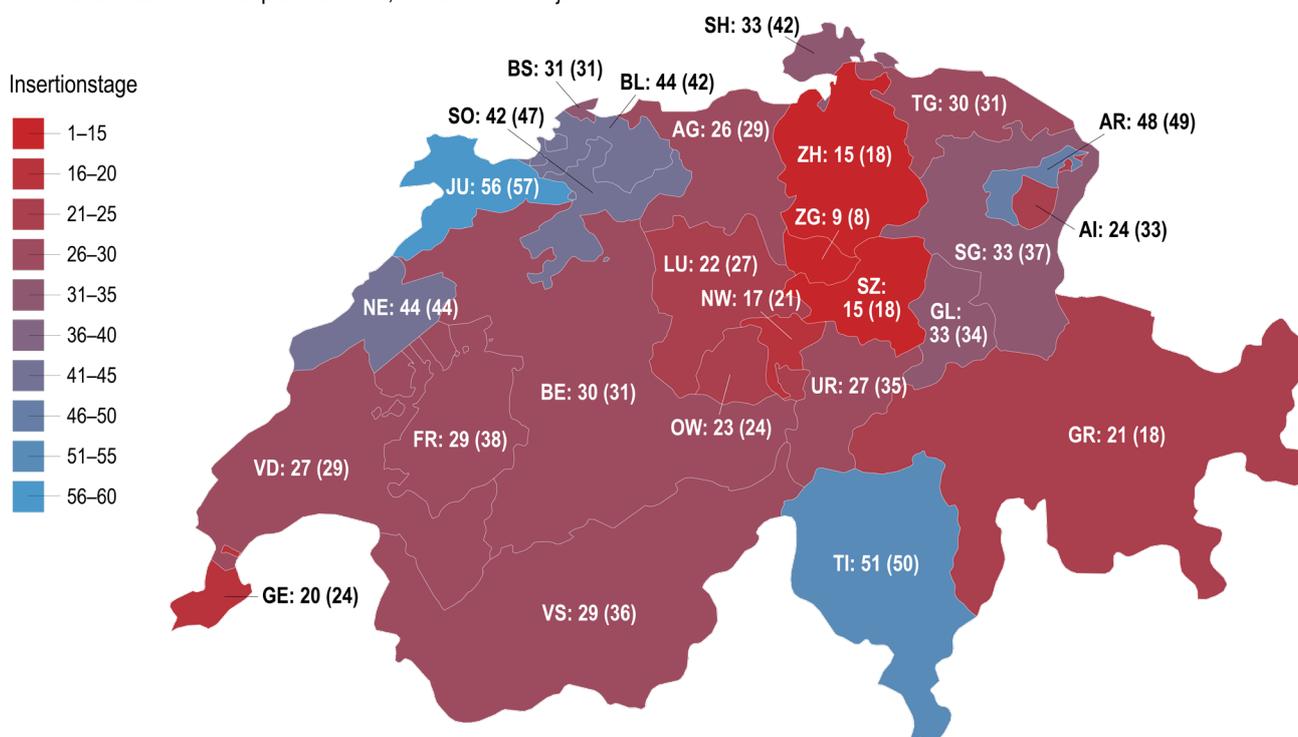
Die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktabdeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen nimmt in der Analyseperiode vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 um knapp 82 000 Objekte auf 360 000 Wohnungen ab (-19%). Aufgrund dieser Angebotsverknappung müssen die Vermieter ihre

Wohnungen im Durchschnitt 28 Tage inserieren. Das sind 2 Tage weniger als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der nur geringfügige Rückgang der Insertionszeit im Vergleich zum Insertionsvolumen lässt sich als Abschwächung der Nachfrage nach Mietwohnungen interpretieren. Die Zahl der Umzüge ist gemäss Bundesamt für Statistik von rund 750 000 im Jahr 2021 auf 700 000 Personen im Jahr 2022 zurückgegangen. Teilweise müssen Wohnungen angesichts der Knappheit gar nicht mehr ausgeschrieben werden. Ausziehende Mieter schlagen Nachmieter aus dem Bekanntenkreis vor, die bereit sind, die Wohnung auch zum neuen (höheren) Preis zu mieten.

Diese Entwicklungen verstärken den «Lock-in-Effekt» am Mietwohnungsmarkt. Üblicherweise wird damit die Folge der Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten bezeichnet: Mieter bleiben in ihrer Wohnung, weil sie auf dem Markt für mehr Mietzins weniger Wohnraum erhalten.

## «Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton

Periode Oktober 2022 – September 2023, in Klammern: Vorjahr



Nur noch mehrheitlich ländliche Kantone weisen eine eher entspannte Marktsituation auf. Am deutlichsten ist der Nachfrageüberhang in den Wirtschaftszentren und attraktiven Domizilkantonen.

ten würden. Der gleiche Effekt tritt nun auch vermehrt ein, wenn die Suche nach einer neuen, auch preislich adäquaten Wohnung aufgrund der zunehmenden Knappheit erfolglos bleibt. Diese Faktoren erklären die abgeschwächte Nachfrage nach Mietwohnungen in der Mehrzahl der untersuchten Städte.

### Insertionsvolumen nimmt in allen Kantonen ab

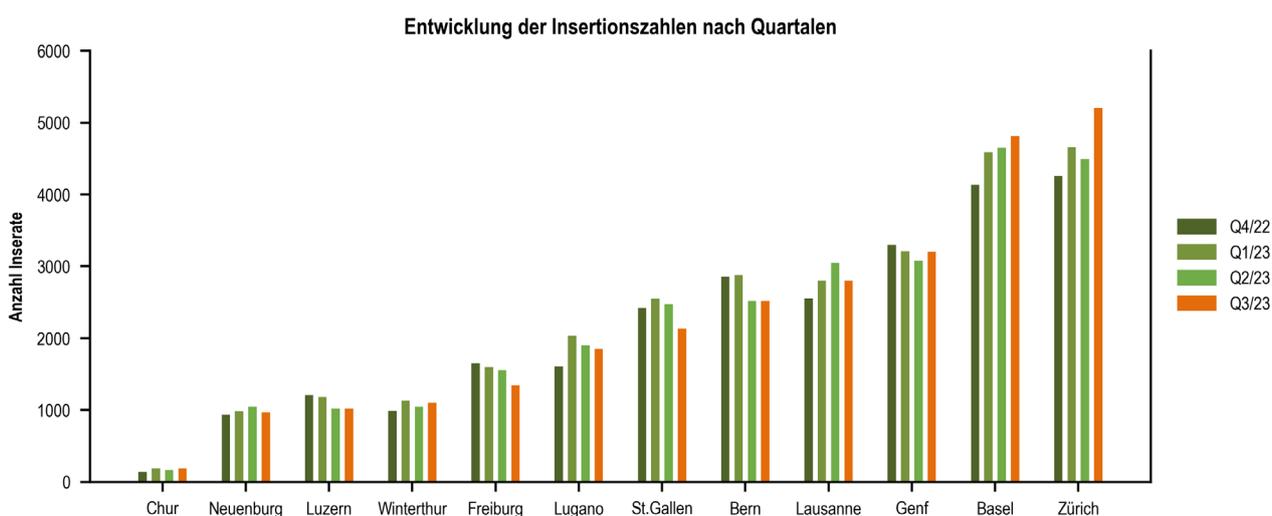
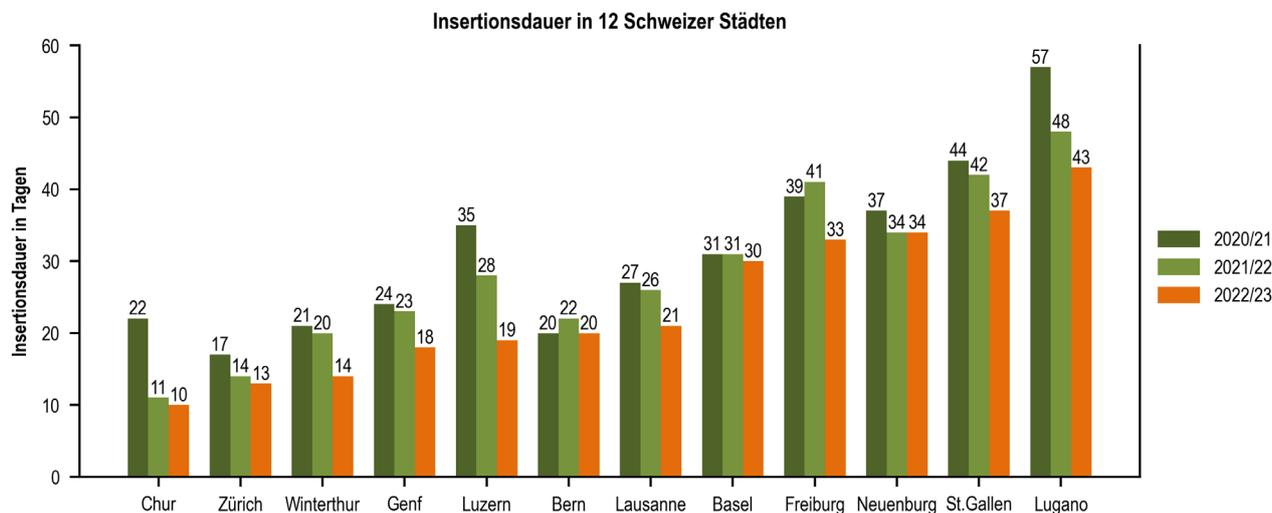
Das Insertionsvolumen sinkt in der Beobachtungsperiode in allen Kantonen. In Bern (–4%), Jura (–7%) und Waadt (–8%) liegt der Rückgang im einstelligen Prozentbereich. In allen anderen werden zweistellige prozentuale Abnahmen notiert. Die Abnahme des Angebots hat Auswirkungen auf die Insertionszeit. Am kürzesten sind die Insertionszeiten im Kanton Zug mit 9 Tagen (+1 Tag), gefolgt von Zürich und Schwyz (je 15 Tage). Am anderen Ende der Skala liegen die Kantone Tessin (51 Tage) sowie neu Jura mit der schweizweit längsten Ausschreibungszeit (56 Tage). In insgesamt 19 Kantonen verkürzen sich die Inser-

tionszeiten, am deutlichsten in den ländlichen Kantonen Appenzell Innerrhoden und Freiburg (je –9 Tage).

### Ausgetrocknete Märkte in fast allen untersuchten Städten

Mit nur noch 10 Tagen Insertionsdauer müssen Wohnungen in Chur am wenigsten lang ausgeschrieben werden, gefolgt von der Stadt Zürich mit einer Ausschreibungszeit von 13 Tagen. Am meisten Geduld wird von Vermietern weiterhin in Lugano gefordert (43 Tage).

Die Insertionszeiten verkürzen sich mit einer Ausnahme – Neuenburg mit unveränderter Ausschreibungszeit von 34 Tagen – in allen untersuchten Städten, am deutlichsten in der Stadt Luzern mit einer Abnahme um 9 auf noch 19 Tage. Am auffälligsten ist die Entwicklung in Chur über die letzten drei Vergleichsperioden. Während dort eine Wohnung vor zwei Jahren noch 22 Tage inseriert werden musste, hat sich die Dauer in der Zwischenzeit halbiert.



Oben: Der Rückgang im Vergleich über drei Jahresperioden ist augenfällig: In den Städten fehlt es an verfügbarem Wohnraum.

Unten: Nur an den grössten Wohnungsmärkten Zürich und Basel beleben sich die Insertionen zum Schluss wieder etwas, ansonsten setzt sich der Trend des Angebotsrückgangs über die Quartale fort.

Stellt man die prozentuale Veränderung des Volumens jener der Insertionsdauer gegenüber, lässt sich daraus die Veränderung der Nachfrage ablesen. Eine überproportionale Verlängerung der Insertionszeit deutet auf einen Nachfragerückgang, ein überproportionaler Rückgang der Insertionsdauer auf eine Nachfragezunahme hin.

Nach dieser Leseart nimmt die Wohnungsnachfrage nicht nur in der gesamten Schweiz, sondern auch in der Mehrzahl der untersuchten Städte ab. Nur die Städte Genf,

Lausanne, Lugano und Bern liegen im Bereich einer moderaten Nachfragezunahme. Am auffälligsten ist wiederum Chur. Der Rückgang des Volumens um 47% bei nahezu konstanter Insertionsdauer würde auf einen markanten Nachfragerückgang hindeuten. Hier dürfte jedoch die informelle Wohnungsvermittlung ein Teil der Erklärung sein. Wird die Zahl der Insertionen ins Verhältnis zum Bestand der Mietwohnungen des freien Marktes gesetzt, so ist ersichtlich, wie viele Mietwohnungen des Bestandes jedes

Jahr auf den Markt kommen. Im Durchschnitt aller untersuchten Städte liegt diese Angebotsquote bei rund 10%. In Städten, in denen die Wohnungen knapp sind (tiefe Insertionszeiten), liegt die Quote unter 10%, bei den anderen über 10%. So kommen in Zürich jährlich lediglich 8% der Wohnungen auf den Markt, während beispielsweise St. Gallen einen Wert von 15% verzeichnet. Auch diese Zahlen scheinen den «Lock-in-Effekt» zu bestätigen.

### Nachfrage nach teuren Wohnungen nimmt wieder ab

Wie aus der untenstehenden Abbildung ersichtlich, verzeichnet nur Lugano eine klar steigende Nachfrage nach teuren Mietwohnungen (2500 – 3500 CHF Bruttomiete pro Monat). Fünf Städte (Basel, Freiburg, Neuenburg, Lausanne, Bern, St. Gallen) liegen in etwa auf der 45-Grad-Linie, während 5 der untersuchten 12 Städte eine deutlich abnehmende Nachfrage nach teuren Wohnungen aufweisen. Während Corona war in diesen Städten ein Nachfrageschub nach teuren Wohnungen zu verzeichnen. Nach Ende der Pandemie scheint sich nun die Nachfrage in diesem Segment wieder zu normalisieren.

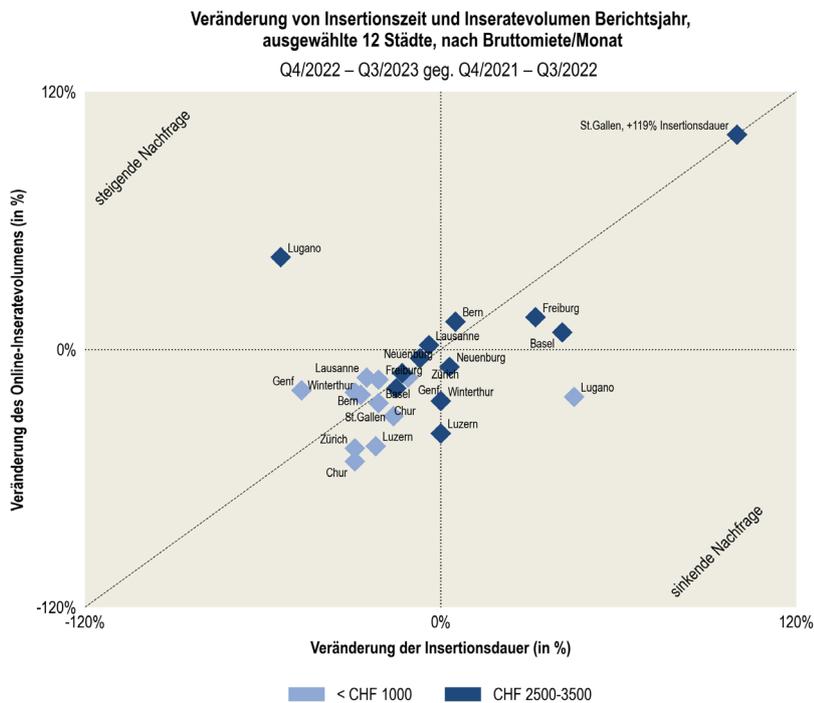
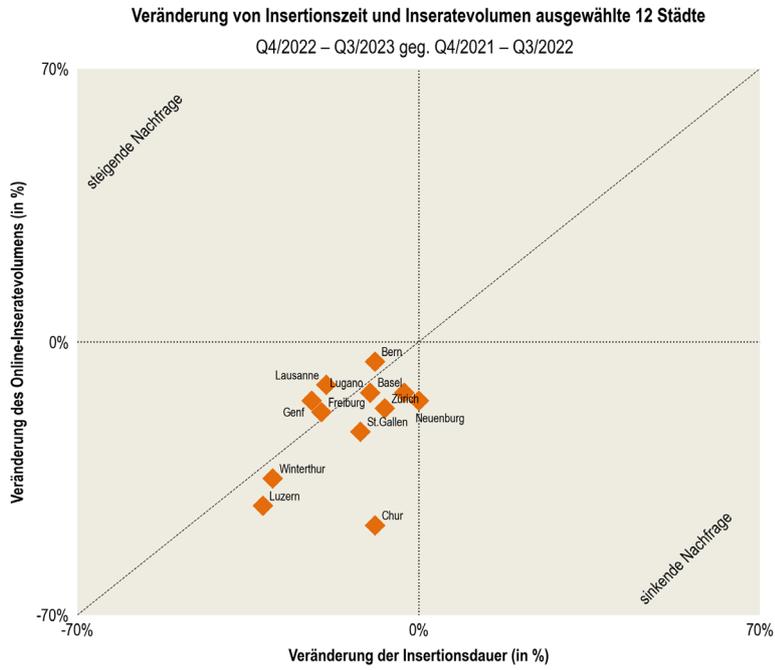
Bei den preiswerten Objekten mit Bruttomieten unter 1000 CHF zeigt sich eine mehr oder weniger unveränderte Nachfrage. 5 der untersuchten 12 Städte (Genf, Winterthur, Lausanne, Bern, Freiburg) liegen über der 45-Grad-Linie, was auf eine – in diesen Fällen moderat – steigende Nachfrage hindeutet.

Für den Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg des Swiss Real Estate Institutes ist vor allem eine Entwicklung besonders spannend: «Die Anzahl inserierter Mietwohnungen nimmt sowohl schweizweit auch als in den untersuchten Städten weiter ab. Wie nicht anders zu erwarten, werden Mietwohnungen knapper und die Insertionszeiten verkürzen sich. Soll dieser zunehmenden Verknappung entgegengewirkt werden, so muss der private Wohnungsbau schweizweit und besonders in den allermeisten Städten gefördert werden. Die alleinige Förderung des staatlichen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus ist bei weitem nicht ausreichend für eine Trendumkehr. Es braucht dazu die Unterstützung institutioneller Investoren, namentlich der Pensionskassen, die über ausreichend Mittel verfügen. Schon jetzt sind in einer Grössenordnung von 20% der Altersguthaben der Erwerbstätigen in Mietwohnungen angelegt. Somit sind Schweizer im Kern kein Volk von Mietern, sondern aufgrund ihres Pensionskassenvermögens ein Volk von Mietwohnungsbesitzern.» •

#### Anmerkung zur Datengrundlage

Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf beendeten Inseraten. Die Jahresvergleiche beruhen jeweils auf den beendeten Inseraten der jeweiligen Vorjahresperioden.

Alle Mietwohnungsinserate, in denen sich im Inserat Rückschlüsse auf eine Erstvermietung (bei einem Neubau) oder auf eine totalsanierte Wohnung ziehen lassen, werden als neuvermietete Objekte klassifiziert. Finden sich im Inserat keine Hinweise auf ein neuvermietetes Objekt, wird es als «Wohnung zur Wiedervermietung» klassifiziert.



Oben: Stellt man Insertionsdauer und Inseratevolumen einander gegenüber, liegen 8 von 12 Städten im Bereich einer leicht sinkenden Nachfrage.

Unten: Wohnungen im obersten Preissegment werden nach der Pandemie wieder deutlich weniger nachgefragt. Dies deutet auf eine Normalisierung in diesem Segment hin.



Medienkontakt SVIT Schweiz:  
Dr. Ivo Cathomen  
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz  
Tel. 044 434 78 88  
ic@svit.ch



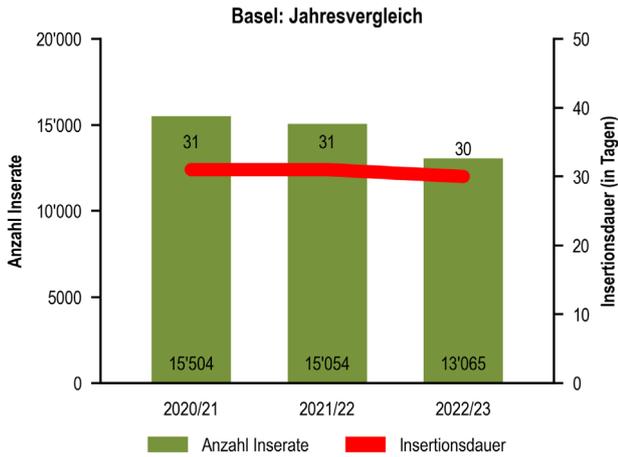
Medienkontakt HEV Schweiz:  
Adrian Spiess  
Volkswirtschaftler  
HEV Schweiz  
Tel. 044 254 90 29  
adrian.spiess@hev-schweiz.ch



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

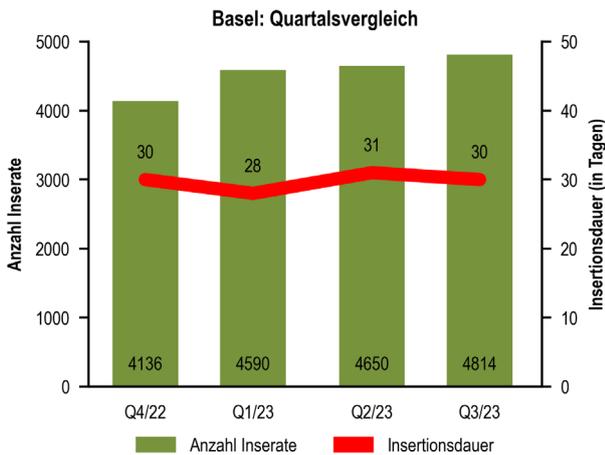
Veröffentlichung: Dezember 2023, [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi)

# Stadt Basel

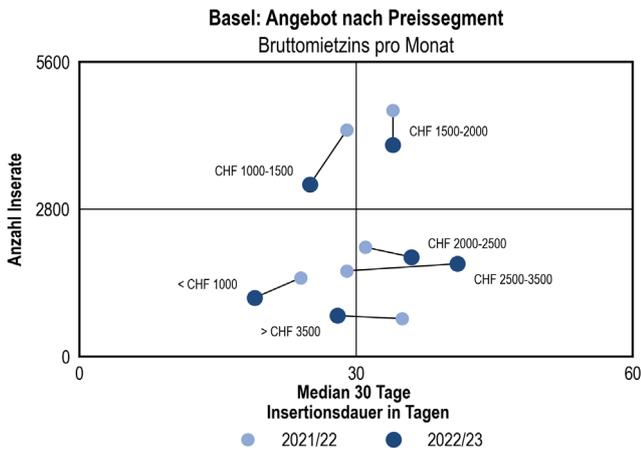


Mit einem Volumen von 13 100 Inseraten ist Basel nach Zürich der zweitgrösste Transaktionsmarkt für Mietwohnungen. Punkto Insertionsdauer liegt die Stadt am Rheinknie jedoch mit 30 Tagen im hinteren Feld der untersuchten Städte und sogar über den Schweizer Durchschnitt.

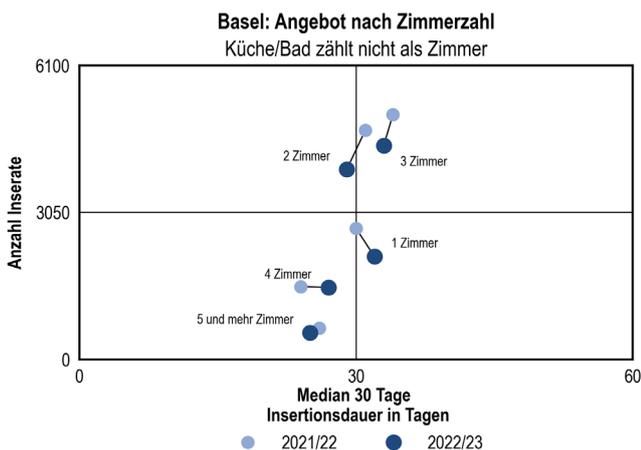
**Jahresvergleich.** Ein deutlicher Rückgang des Inseratevolumens im Jahresvergleich um 13% auf 13 065 Inserate schlägt sich in einer geringfügigen Verkürzung der Insertionszeit um lediglich 1 Tag nieder. Dies würde auf einen Nachfragerückgang hindeuten, z.B. weil Mieter angesichts des Angebotsrückgangs länger in ihren Wohnungen verbleiben. Eine andere Erklärung ist, dass Mietwohnungen nicht mehr öffentlich ausgeschrieben werden, sondern direkt weitervermietet werden.



**Quartalsvergleich.** Ab dem Jahresanfang nimmt das Insertionsvolumen wieder zu, was sich jedoch nur unwesentlich in der Insertionsdauer niederschlägt. Eine Erklärung ist, dass latente Um- oder Zuzugswillige die Gelegenheit beim Schopf packen.



**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 12 851 Inserate).** Alle Preissegmente bis 2500 CHF Monatsmiete verzeichnen einen teilweise markanten Angebotsrückgang, was sich aber nur bei den günstigeren Wohnungen in einer Verkürzung der Insertionszeit niederschlägt.



**Angebot nach Zimmerzahl (12 574 Inserate).** Das Marktangebot bildet sich mit Ausnahme der 4-Zimmer-Wohnungen in allen Segmenten zurück – im Bereich der 1-Zimmer-Wohnungen um 21%. Gleichzeitig nimmt die Insertionszeit der kleinsten Wohnungen sogar zu, was auf einen Nachfragerückgang hindeutet.

**Erst- und Wiedervermietung.** Die als Erstvermietungen deklarierten 1164 Wohnungen (-17%) müssen unverändert 35 Tage ausgeschrieben werden – etwas länger als Wohnungen zur Wiedervermietung (30 Tage).

# Stadt Bern

Mit rund 8500 Insertionen liegt das Transaktionsvolumen am Mietwohnungsmarkt weiterhin deutlich über dem Stand von vor Corona (2019: ca. 6500 Inserate) und verzeichnet auch den geringsten Rückgang aller untersuchten Städte.

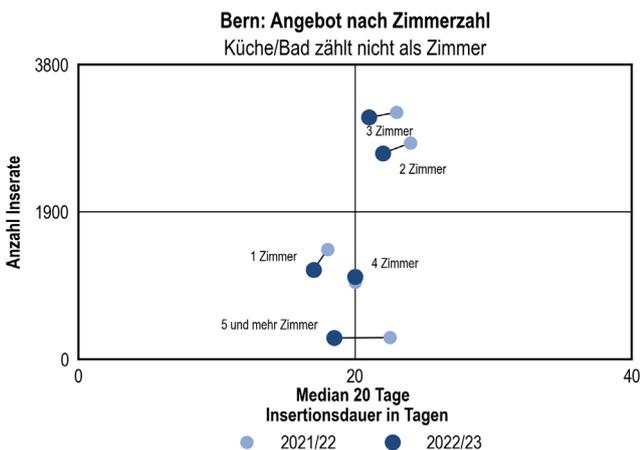
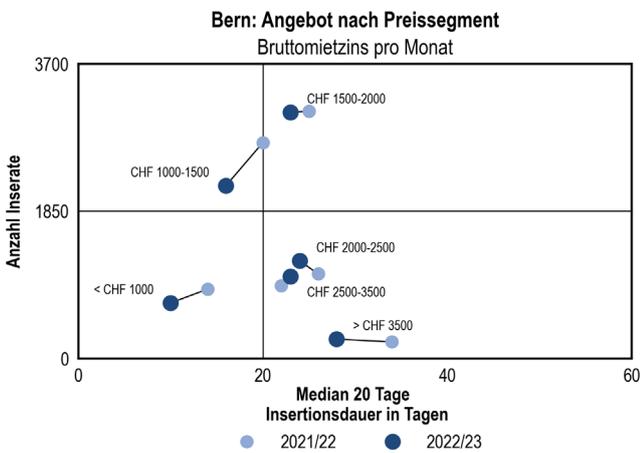
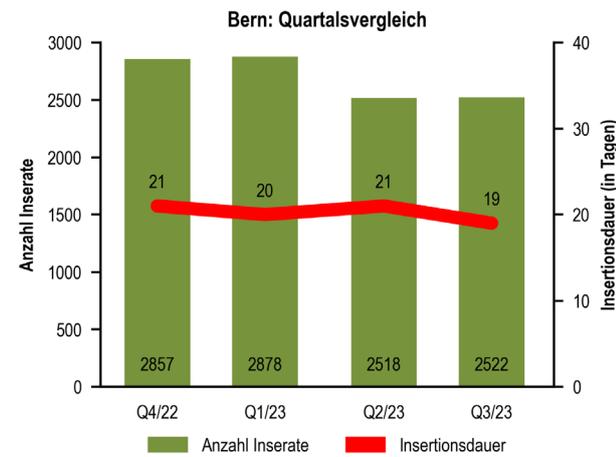
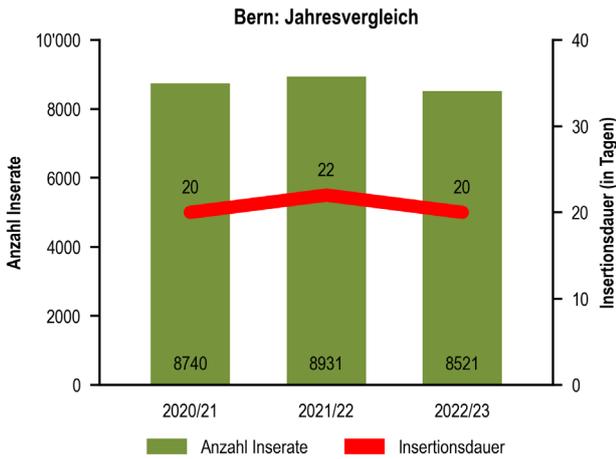
**Jahresvergleich.** 8521 ausgeschriebene Mietwohnungen (-5% im Jahresvergleich) werden zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 im Durchschnitt innert 20 Tagen (-2 Tage) vermietet. Der proportionale Rückgang lässt auf eine unveränderte Nachfrage schliessen. Unter allen untersuchten Städten weist Bern den geringsten Rückgang des Volumens auf.

**Quartalsvergleich.** Im Sommerhalbjahr 2023 werden im Vergleich zur Winterperiode deutlich weniger Wohnungen zur Vermietung angeboten, was sich zuletzt auf die Insertionsdauer niederschlägt (19 Tage im 3. Quartal 2023).

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 8469 Inserate).** Nach Preisen ist der Mietwohnungsmarkt zweigeteilt: Einerseits werden in den Segmenten bis 1500 CHF Monatsmiete 20% weniger Wohnungen angeboten, was sich in einer Verkürzung von 4 auf 10 Tage (Mieten bis 1000 CHF) bzw. 16 Tage (Mieten zwischen 1000 und 1500 CHF) niederschlägt. Umgekehrt in den oberen Segmenten: Hier steigt das Insertionsvolumen um 13 bis 17%. Diesem Mehrangebot steht eine steigende Nachfrage gegenüber.

**Angebot nach Zimmerzahl (8270 Inserate).** 1- und teilweise auch 2-Zimmer-Wohnungen werden weniger nachgefragt. 4-Zimmer-Wohnungen verzeichnen dagegen eine Nachfragezunahme.

**Erst- und Wiedervermietung.** Die als Erstvermietung deklarierten 617 Wohnungen müssen mit 31 Tagen deutlich länger ausgeschrieben werden als Wohnungen zur Wiedervermietung. Sie dürften eher im hochpreisigen Bereich angesiedelt sein.



# Stadt Chur

In Chur halbiert sich das Volumen der auf Online-Plattformen ausgeschriebenen Mietwohnungen auf lediglich noch 575 Angebote für die gesamte Periode Herbst 2022 bis Herbst 2023.

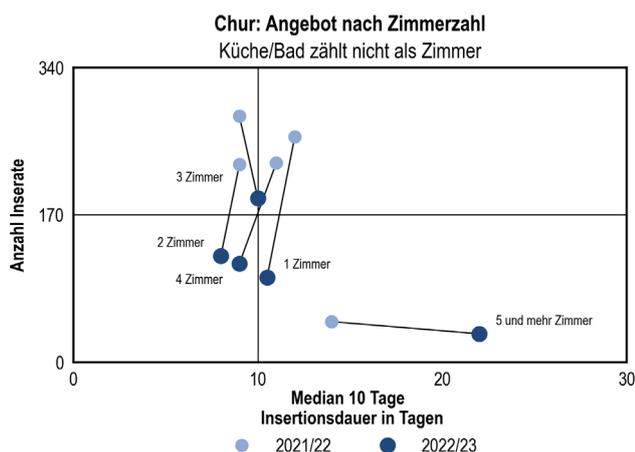
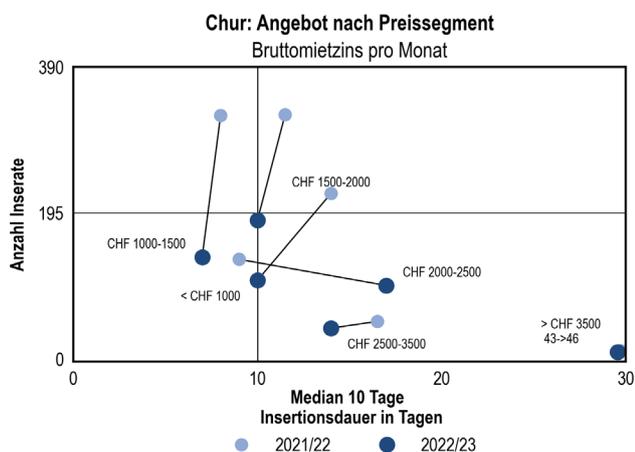
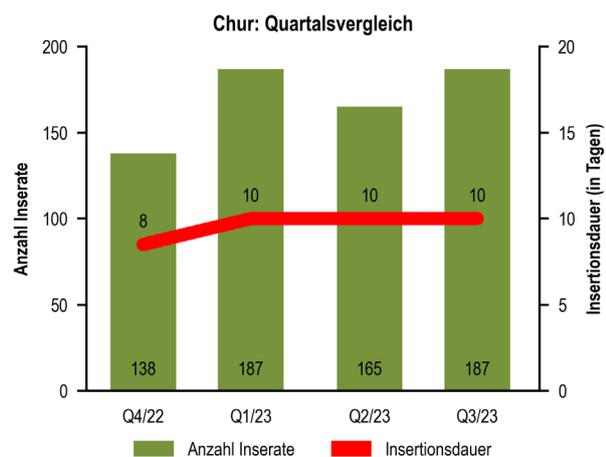
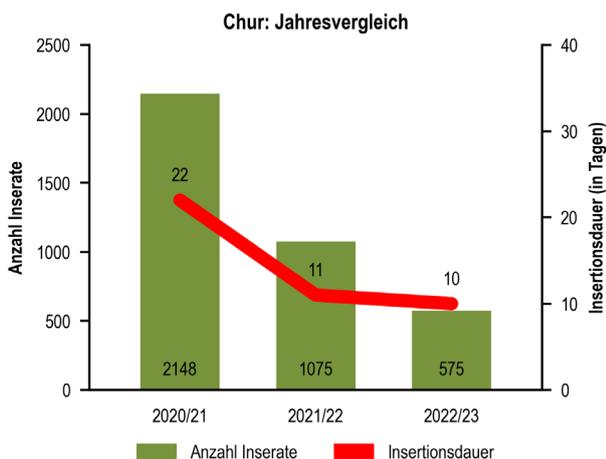
**Jahresvergleich.** Nach Massgabe der online ausgeschriebenen Mietobjekte ist der Wohnungsmarkt in Chur weitgehend ausgetrocknet. 575 ausgeschriebene Wohnungen entsprechen in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte (19'000) gerade noch 3%. Offen ist, ob sich der Markt zunehmend in den nicht öffentlichen Bereich verlagert (Direktvermietungen durch Verwaltungen). Mit 10 Tagen (-1 Tag) weist Chur die kürzeste Insertionszeit aller untersuchten Städte auf.

**Quartalsvergleich.** Ab Herbst 2022 werden pro Quartal nur zwischen 140 und 190 Wohnungen ausgeschrieben und diese innert 8 bis 10 Tagen vermietet. Die Kürze der Ausschreibungsdauer liesse auf einen deutlichen Nachfrageüberhang schliessen. Allein der Zuwachs der Bevölkerung um 500 Personen in der Beobachtungsperiode würde rund die Hälfte des Wohnungsangebots absorbieren, was überdurchschnittlich hoch ist.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 574 Inserate).** Das Angebot geht in allen Preissegmenten deutlich zurück, am ausgeprägtesten im Bereich der Wohnungen bis 1500 CHF (<1000 CHF: -52%, 1000-1500 CHF: -58%). Die Ausschreibungsdauer verkürzt sich jedoch nicht im gleichen Mass, was auf einen Nachfragerückgang schliessen liesse. Für Wohnungen im Segment 2000 bis 2500 CHF verlängert sie sich gar um 8 Tage (aktuell 17 Tage). Es ist jedoch eher davon auszugehen, dass Suchende ihre Wohnung auf anderen Wegen finden.

**Angebot nach Zimmerzahl (557 Inserate).** Ausser bei den ganz grossen Wohnungen führt ein massiver Rückgang der Anzahl Inserate in allen Grössensegmenten lediglich zu geringfügigen Veränderungen der Ausschreibungsdauer.

**Erst- und Wiedervermietung.** 103 Objekte werden als Neubauwohnungen deklariert. Ihre Ausschreibungsdauer beträgt 14 Tage (+2 Tage).



# Stadt Freiburg

Mit 17 700 Haushalten zählt Freiburg zu den mittelgrossen Städten der Schweiz (Rang 18) und verzeichnet eine eher geringe Bevölkerungsdynamik (2022: +600 Einwohner, ohne Wochenaufenthalter).

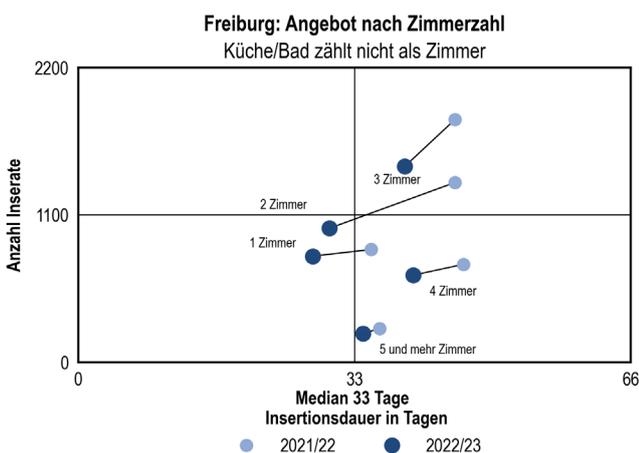
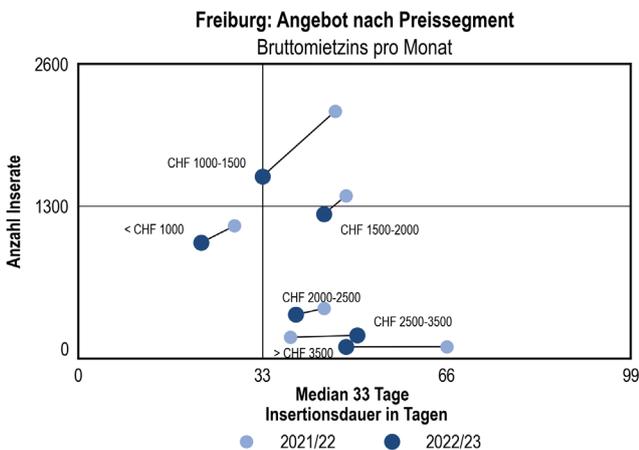
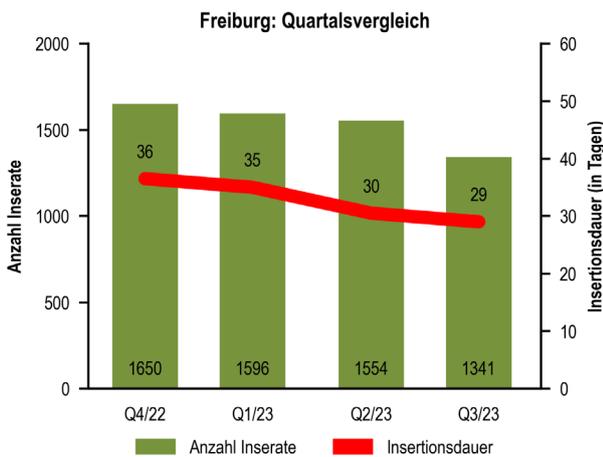
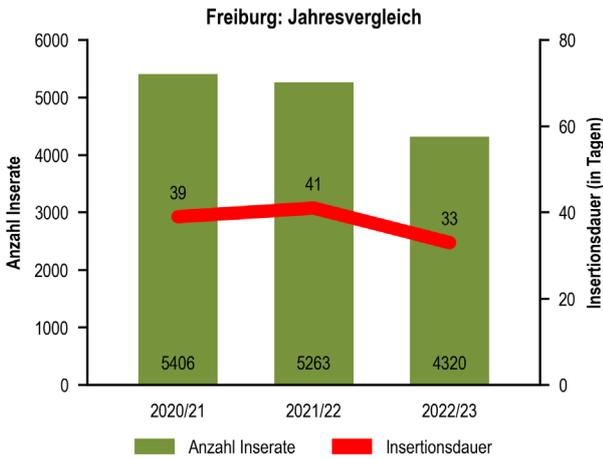
**Jahresvergleich.** In Freiburg werden im Zeitraum von Herbst 2022 bis Herbst 2023 insgesamt 4320 Mietwohnungen ausgeschrieben. Dies sind 18% weniger als in der Vorperiode. Dementsprechend verkürzt sich die Insertionsdauer um 8 auf neu 33 Tage, was im Städtevergleich und gegenüber dem landesweiten Durchschnitt (28 Tage) lang ist. Die Zähringerstadt weist demnach trotz Angebotsrückgang einen ausgewogenen Wohnungsmarkt auf.

**Quartalsvergleich.** Ein anderes Bild liefern die Quartalszahlen. Hier ist ein im Jahresverlauf deutlicher Rückgang der Angebote festzustellen, was sich unmittelbar in einer Verkürzung der Ausschreibungsdauer auf zuletzt 29 Tage niederschlägt. Aber auch diese Dauer liegt noch über dem Schweizer Schnitt.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4213 Inserate).** Am auffälligsten ist die Entwicklung im Bereich der Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF. In diesem grössten Segment des Freiburger Mietwohnungsmarkts werden 27% weniger Wohnungen inseriert (1572 Wohnungen), was sich in einer deutlichen Verkürzung der Insertionszeit um 13 Tage (neu: 33 Tage) niederschlägt. Wohnungen ab 2500 CHF sind eher unbedeutende Segmente.

**Angebot nach Zimmerzahl (4122 Inserate).** 2- und 3-Zimmer-Wohnungen – die beiden grössten Segmente – werden deutlich weniger angeboten (1000 bzw. 1462 Objekte, -25% bzw. -19%), was sich unmittelbar in einer Verkürzung der Insertionsdauer um 15 bzw. 6 Tage niederschlägt.

**Erst- und Wiedervermietung.** 113 Objekte werden als Erstvermietungen deklariert. Sie müssen mit 23 Tagen weniger lang inseriert werden als Wohnungen in Bestandesliegenschaften (33 Tage), was eine Besonderheit darstellt.



# Stadt Genf

Genf ist mit 92 800 Haushalten hinter Zürich die zweitgrösste Stadt der Schweiz und mit 10 100 ausgeschriebenen Wohnungen der drittgrösste Markt hinter Zürich und Basel.

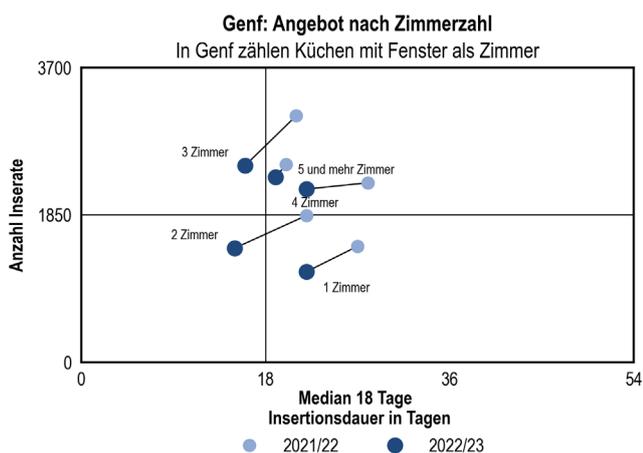
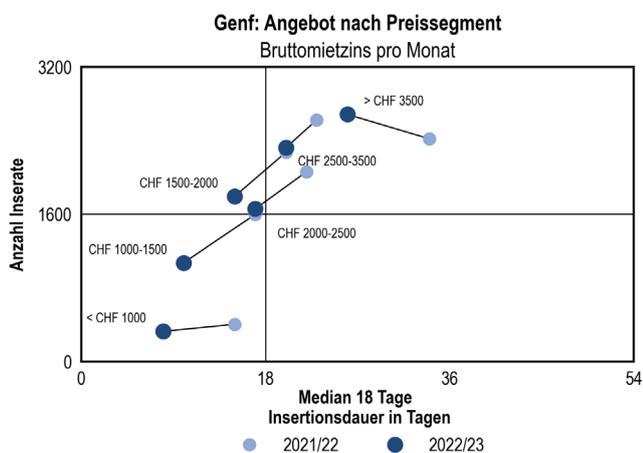
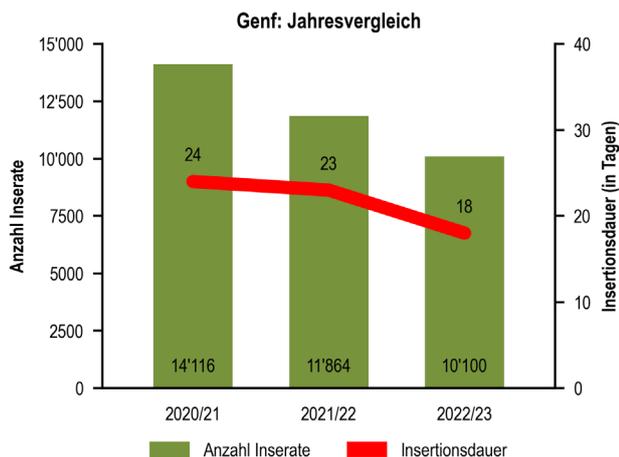
**Jahresvergleich.** 10 100 Mietwohnungen (-15%) müssen in Genf zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 im Schnitt 18 Tage lang inseriert werden, bis es zu einem Vertragsabschluss kommt. Dies sind 5 Tage weniger als in der Vorperiode. Damit liegt die Rhonestadt deutlich unter dem Schweizer Mittel (28 Tage). Bei gleichbleibender Nachfrage besteht weiterhin ein Überhang.

**Quartalsvergleich.** Die Wohnungsangebote verteilen sich gleichmässig über die vier Quartale der Analyseperiode mit einer leichten Tendenz zu einer anziehenden Nachfrage.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 9863 Inserate).** Der Angebotsrückgang ist besonders in den Segmenten bis 2500 CHF ausgeprägt (-19% bis -33%). Dies manifestiert sich in einer Verkürzung der Insertionsdauer von 5 bis 7 Tagen). Mit dem Rückgang wird es nochmals schwieriger, preisgünstige Wohnungen unter 1500 CHF zu finden. Dies sind mit Abstand die kleinsten Segmente in Genf, Wohnungen über 3500 CHF dagegen das grösste (2684 Objekte).

**Angebot nach Zimmerzahl (9537 Inserate).** Von allen Angeboten entfallen die meisten auf Wohnungen mit 3, 4 sowie 5 und mehr Zimmern (2468, 2324 und 2174 Wohnungen), was für eine Stadt ungewöhnlich ist. Im Jahresvergleich werden rund 20% weniger Wohnungen bis 3 Zimmer angeboten.

**Erst- und Wiedervermietung.** Lediglich 135 Angebote werden als Erstvermietungen deklariert, was im Städtevergleich aussergewöhnlich wenige sind. Sie müssen 36 Tage inseriert werden, was darauf schliessen lässt, dass es sich um solche im obersten Preissegment handelt.



# Stadt Lausanne

Mit 70 700 Haushalten ist Lausanne die viertgrösste Stadt und mit 8598 Wohnungsangeboten auch der viertgrösste Transaktionsmarkt der Schweiz. Dieses Angebot verkleinert sich zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 im Städtevergleich nur geringfügig.

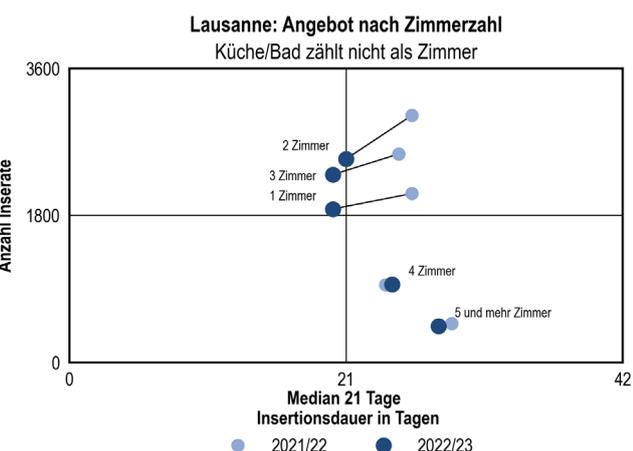
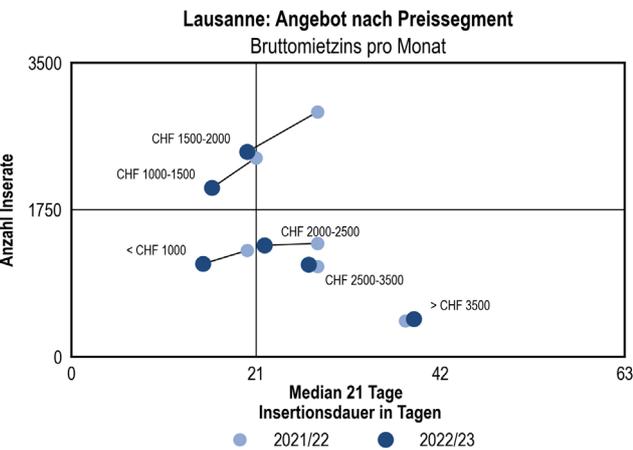
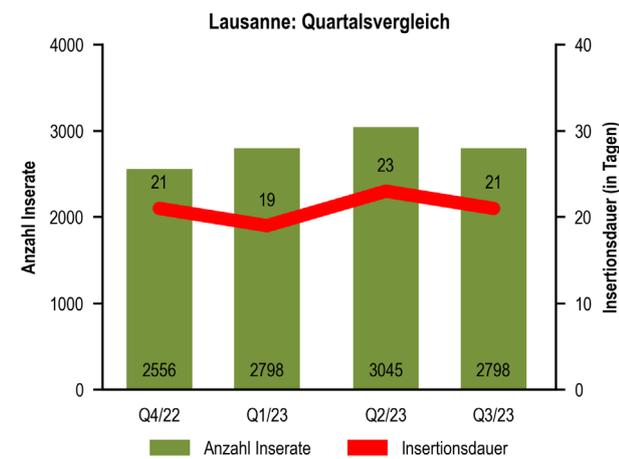
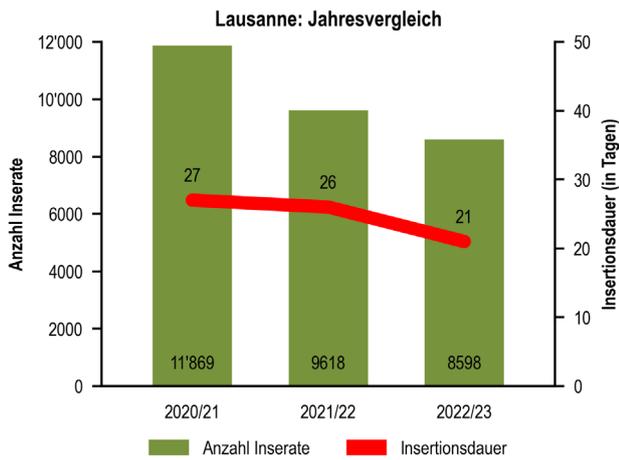
**Jahresvergleich.** In der Periode Herbst 2022 bis Herbst 2023 müssen 8598 Mietwohnungen (–11%) in Lausanne 21 Tage lang inseriert werden (–5 Tage). Mit dieser Dauer liegt die Stadt im Bereich von Bern, Genf und Luzern (20, 18 bzw. 21 Tage). Im Vorjahresvergleich ist die Nachfrage stabil, allerdings besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang.

**Quartalsvergleich.** Die Insertionen verteilen sich gleichmässig über die vier Quartale hinweg. Nach einem eher verhaltenen 4. Quartal 2022 nimmt der Markt leicht Fahrt auf und mehr Wohnungen werden angeboten.

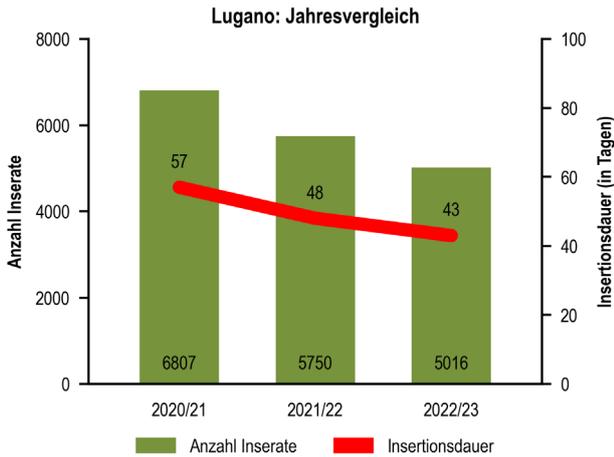
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 8438 Inserate).** In den Segmenten bis 2000 CHF ist der Angebotsrückgang augenfällig (–13% bis –16%). Dies führt zu einer Verkürzung der Insertionsdauer von –5 Tagen (Wohnungen bis 1500 CHF) bis –8 Tagen im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF.

**Angebot nach Zimmerzahl (8073 Inserate).** 2-Zimmer-Wohnungen sind in Lausanne das grösste Segment (2491 Wohnungen). Ein Rückgang des Angebots um 18% führt zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 5 auf neu 21 Tage. Wohnungen mit 4 sowie 5- und mehr Zimmern werden lediglich 956 bzw. 447 inseriert. Sie liegen hinsichtlich Anzahl und Insertionsdauer auf Vorjahresniveau.

**Erst- und Wiedervermietung.** Es werden lediglich 280 Objekte als Erstvermietungen ausgeschrieben. Sie müssen mit 23 Tagen (–10 Tage) nur unwesentlich länger ausgeschrieben werden wie Wohnungen in Bestandesliegenschaften.

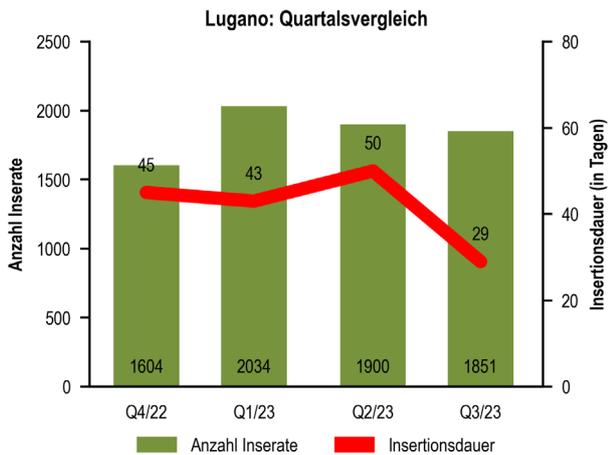


# Stadt Lugano

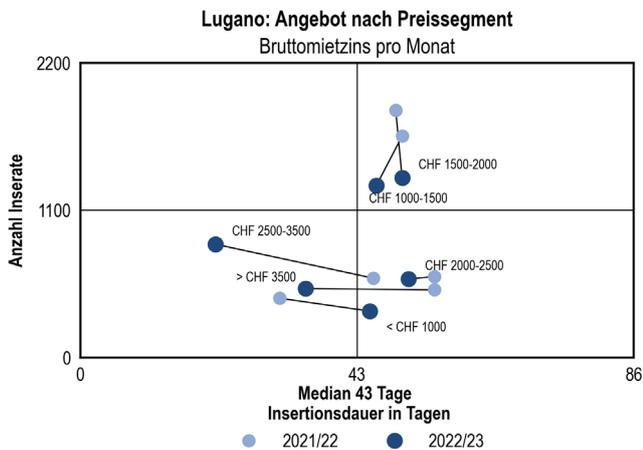


Lugano (31 000 Haushalte) nimmt punkto Ausschreibungsdauer weiterhin eine Sonderstellung ein. Nach Massgabe der Online-Inserate weist die Südschweiz nach wie vor ein Überangebot an Mietwohnungen auf, das nun langsam abgebaut wird.

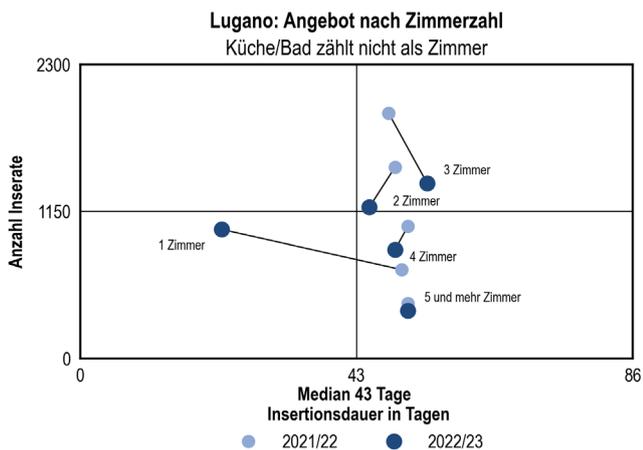
**Jahresvergleich.** Mit 43 Tagen liegt die Insertionszeit von Lugano nicht nur über den untersuchten Städten – die nächstfolgende ist St. Gallen mit 37 Tagen –, sondern auch weit über dem Schweizer Durchschnitt (28 Tage). Die Insertionsdauer nimmt um 5 Tage und das Angebot um 13% ab.



**Quartalsvergleich.** Ins Auge sticht vor allem das 3. Quartal 2023. Das Angebot (1851 Insertionen) bleibt auf dem Niveau der Vorquartale. Gleichzeitig sinkt die Insertionsdauer auf 29 Tage – ein Wert, der letztmals im 2. Quartal 2019 mit allerdings lediglich 480 Angeboten unterschritten wurde. Es bleibt abzuwarten, ob die anziehende Nachfrage Bestand hat.



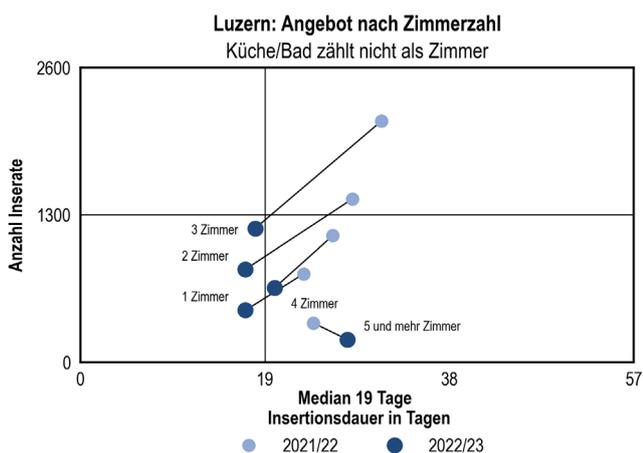
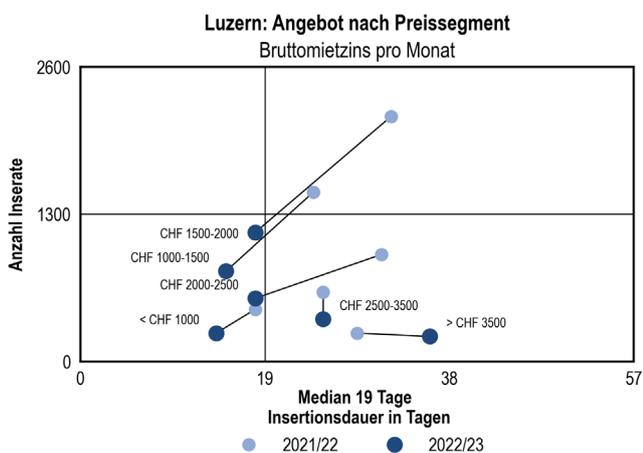
**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4926 Inserate).** Das Angebot von Wohnungen in den Preissegmenten bis 2000 CHF sinkt um 22 bis 27%, was sich aber nicht zu einer entsprechenden Verkürzung der Insertionsdauer führt. Im Gegenteil: Wohnungen unter 1000 CHF mussten sogar 14 Tage länger inseriert werden. Die kürzere durchschnittliche Insertionsdauer des Gesamtmarkts rührt vor allem von den Wohnungen ab 2500 CHF her. Diese Segmente sind allerdings eher klein, was die erratische Entwicklung erklären könnte.



**Angebot nach Zimmerzahl (4791 Inserate).** Nach Wohnungsgrösse stechen vor allem die 1-Zimmer-Wohnungen ins Auge. Ein Angebotszuwachs um 45% geht mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 28 auf neu 22 Tage einher. Das Angebot in allen anderen Grössenklassen nimmt zum Teil deutlich ab.

**Erst- und Wiedervermietung.** 389 Angebote werden als Erstvermietungen bezeichnet. Sie müssen mit 43 Tagen nur unwesentlich länger inseriert werden als Wohnungen in Bestandesliegenschaften (42 Tage).

# Stadt Luzern



Mit 42 500 Haushalten liegt die Leuchtenstadt an 5. Stelle der Schweizer Städte. Mit nur noch 3454 Mietwohnungen, die zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 angeboten wurden (-42%) vermag das Online-Angebot nur noch etwa den Bedarf der Zugezogenen (2022: 7600 Personen) zu befriedigen.

**Jahresvergleich.** Mit noch 19 Insertionstagen (-9 Tage) schliesst Luzern zu den Städten mit der kürzesten Insertionsdauer auf. Dies ist dem massiven Rückgang der Insertionen geschuldet, der zu einem deutlichen Nachfrageüberhang führt. Zahlreiche Wohnungswechsel dürften ohne öffentliche Ausschreibung erfolgen.

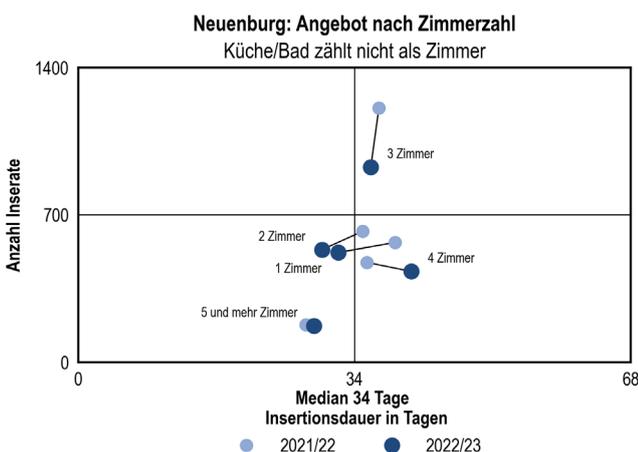
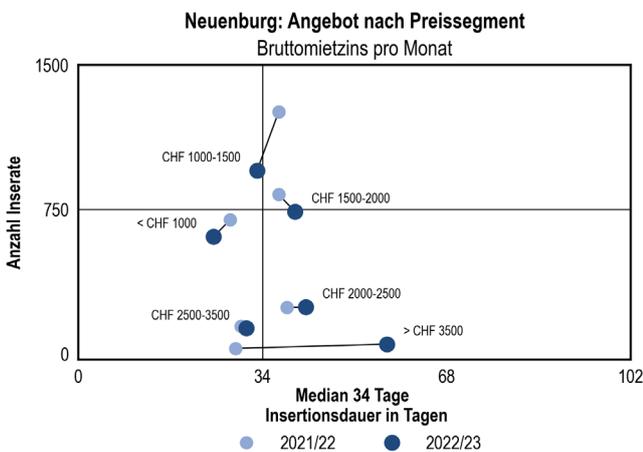
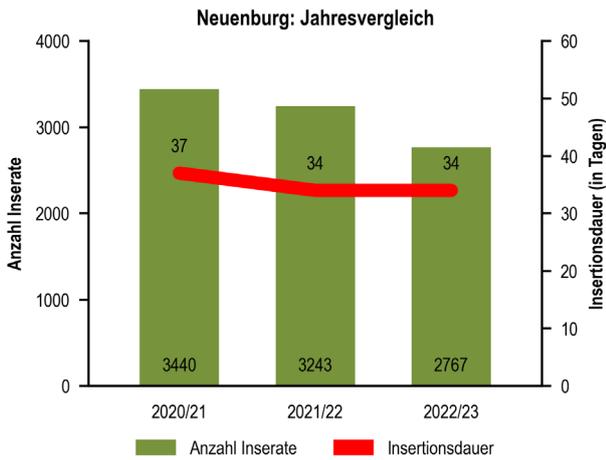
**Quartalsvergleich.** Im 2. und 3. Quartal 2023 nimmt das Angebot nochmals markant auf rund je 1000 Objekte ab, was unmittelbar zu einer weiteren Verkürzung der Insertionszeiten auf zuletzt 16 Tage führt.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 3349 Inserate).** In den Preissegmenten bis 2000 CHF kommt es praktisch zu einer Halbierung des Angebots, was sich in einer deutlichen Verkürzung der Insertionsdauer niederschlägt – am deutlichsten im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF (1139 Inserate; 18 Tage; -14 Tage). Teurere Wohnungen werden ebenfalls weniger angeboten. Sie sind aber auch weniger gesucht.

**Angebot nach Zimmerzahl (3322 Inserate).** Nach Wohnungsgrösse liegt der Rückgang der Insertionen in allen Segmenten zwischen 41 und 44%. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind dabei am stärksten nachgefragt (-11 bzw. -13 Tage).

**Erst- und Wiedervermietung.** 301 Objekte sind dem Bereich der Erstvermietungen zuzuordnen. Ihre Insertionszeit liegt mit 18 Tagen unter den Wiedervermietungen (19 Tage), was im Städtevergleich ungewöhnlich ist.

# Stadt Neuenburg



Neuenburg gehört mit 22 000 Haushalten zu den kleineren der untersuchten Städte. Das Mietwohnungsangebot von 2767 Objekten ist im Vergleich eher hoch und drückt sich entsprechend in einer Insertionszeit (34 Tage) über dem Schweizer Durchschnitt (28 Tage) aus.

**Jahresvergleich.** Neuenburg nimmt mit einer gleichbleibenden durchschnittlichen Insertionsdauer von 34 Tagen in der Periode Herbst 2022 bis Herbst 2023 gegenüber der Vorperiode eine Sonderstellung unter den Schweizer Städte ein. Gleichzeitig geht auch hier das Angebot zurück (-15%), was mit einer abnehmenden Nachfrage erklärt werden kann.

**Quartalsvergleich.** Im 3. Quartal 2023 belebt sich der Markt, was bei ungefähr gleichbleibendem Angebot zu einer Verkürzung der Insertionszeit auf zuletzt 29 Tage führt.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 2724 Inserate).** Der Rückgang des Marktangebots beruht vor allem auf den Segmenten bis 2000 CHF. Im grössten Preissegment der Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF (951 Wohnungen) schlägt sich ein Rückgang des Angebots um 24% in einer Verkürzung der Insertionsdauer um 4 auf neu 33 Tage nieder. Wohnungen über 2000 CHF sind in Neuenburg deutlich kleinere Segmente als in anderen Städten.

**Angebot nach Zimmerzahl (2590 Inserate).** 3-Zimmer-Wohnungen sind in Neuenburg mit 927 Angeboten das grösste Segment. Trotz einer Abnahme um 23% verkürzte sich die Insertionsdauer nur um 1 auf neu 36 Tage. Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Zimmern werden weniger nachgefragt.

**Erst- und Wiedervermietung.** Lediglich 75 Angebote werden als Erstvermietungen deklariert. Sie dürften aufgrund der langen Ausschreibungsdauer von 49 Tagen den oberen Preissegmenten zuzuordnen sein.

# Stadt Sankt Gallen

Mit 38 200 Haushalten gehört die Gallsstadt zu den zehn grössten Städten der Schweiz (Rang 8), nimmt aber beim Mietwohnungsmarkt aufgrund der langen Ausschreibungsdauer von 37 Tagen eine Sonderstellung ein.

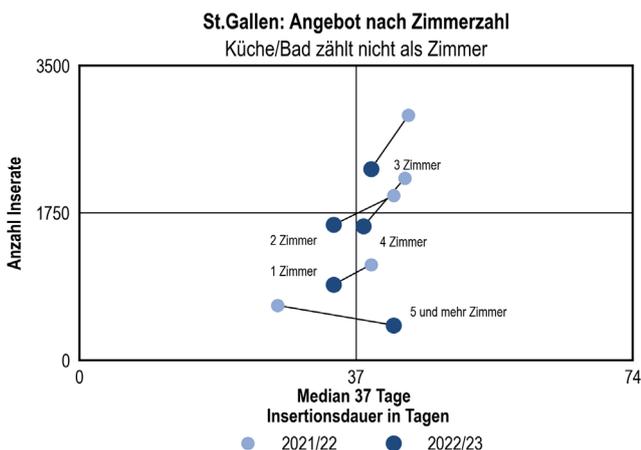
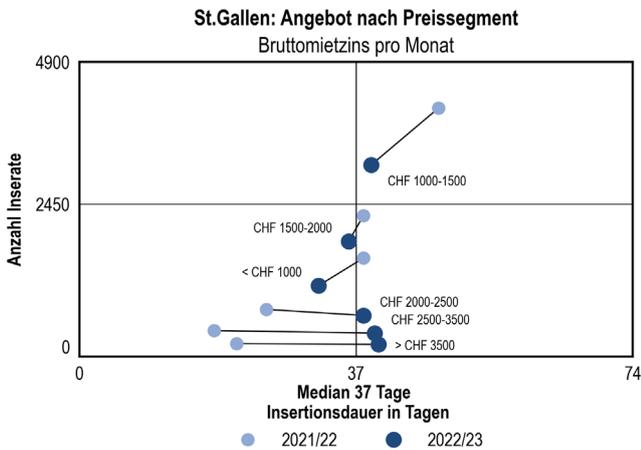
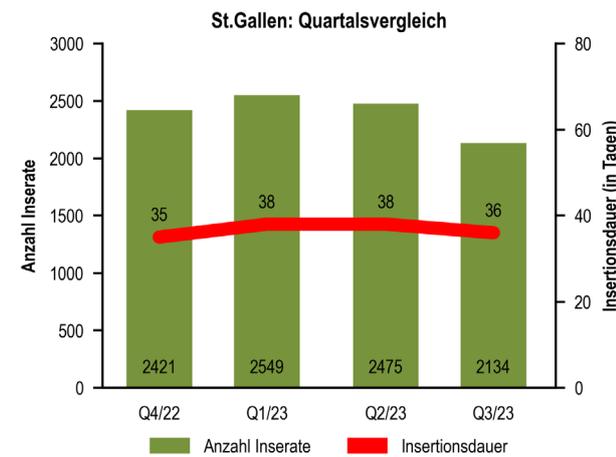
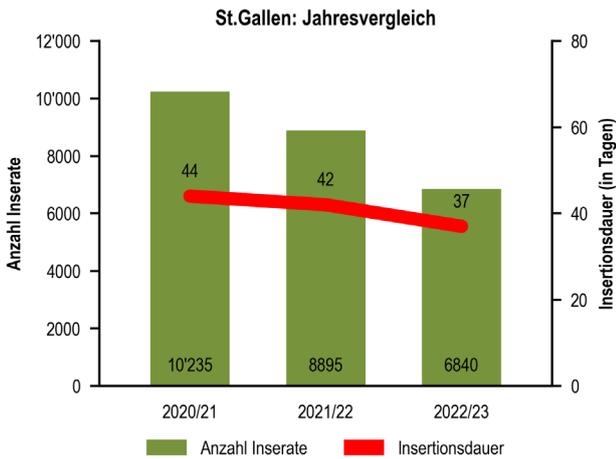
**Jahresvergleich.** Bei einem Rückgang des Wohnungsangebots in der Periode Herbst 2022 bis Herbst 2023 gegenüber der Vorperiode um 23% verkürzt sich die Insertionsdauer lediglich um 5 Tage, was auf eine abnehmende Nachfrage hindeutet. St. Gallen liegt mit 37 Tagen immer noch weit über dem Schweizer Durchschnitt, was auf eine sehr entspannte Marktlage für Wohnungssuchende schliessen lässt.

**Quartalsvergleich.** Nach einer zwischenzeitigen Marktbelebung nimmt das Angebot im 3. Quartal 2023 wieder deutlich auf noch 2134 Objekte ab. Mit 36 Tagen bleibt die Insertionsdauer jedoch unverändert hoch.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 6794 Inserate).** Praktisch alle Preissegmente verzeichnen einen Rückgang der Angebote um zwischen 15 bis 31%, was sich jedoch nur bei den Wohnungen bis 2000 CHF in einer Verkürzung der Insertionsdauer um 2 bis 9 Tage niederschlägt. Die Nachfrage nach Wohnungen über 2000 CHF nimmt deutlich ab. Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF sind in St. Gallen das mit Abstand grösste Preissegment (3123 Objekte, 39 Tage; -9 Tage), was aussergewöhnlich günstig für eine Schweizer Stadt dieser Grösse ist.

**Angebot nach Zimmerzahl (6791 Inserate).** In allen Grössenklassen werden zwischen 18 und 36% weniger Wohnungen inseriert, was jedoch nur zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 5 bis 8 Tagen führt. Dies lässt auf eine tendenziell geringere Nachfrage schliessen. Eine Besonderheit stellen die Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern dar: Bei einem Rückgang des Angebots um 36% verlängert sich die Insertionsdauer um 16 auf 42 Tage. Diese gegenläufige Entwicklung deutet auf eine starke Abnahme der Nachfrage nach grossen Wohnungen hin.

**Erst- und Wiedervermietung.** 501 Angebote werden als Erstvermietungen deklariert. Sie müssen lediglich 28 Tage lang inseriert werden, was auf eine grosse Nachfrage nach Neubauwohnungen schliessen lässt.



# Stadt Winterthur

Winterthur ist mit 53 600 Haushalten die sechst grösste Stadt der Schweiz. Das Wohnungsangebot ist mit 3557 Objekten deutlich unterdurchschnittlich, was in einer kurzen durchschnittlichen Insertionsdauer von lediglich 14 Tagen zum Ausdruck kommt.

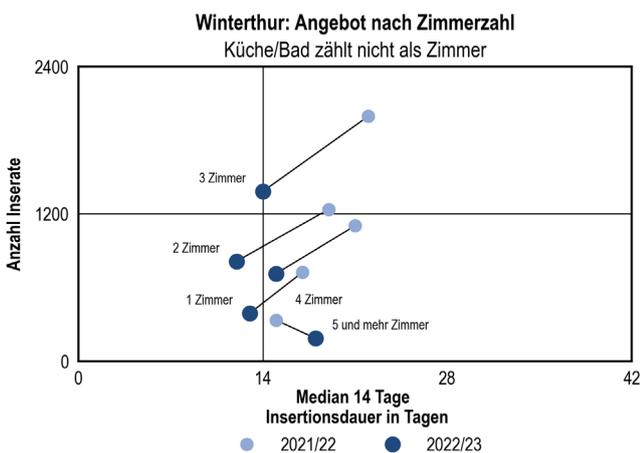
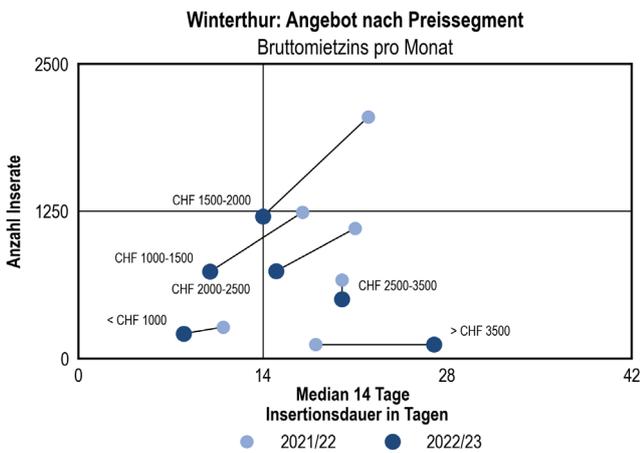
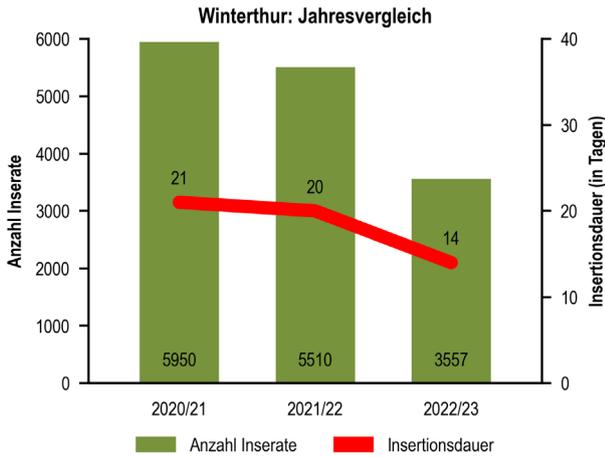
**Jahresvergleich.** Ein Rückgang der Wohnungsangebote um ein Drittel (-35%) führt in Winterthur zu einer Verkürzung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 6 Tage auf rekordtiefe 14 Tage. Damit liegt die Stadt an dritter Stelle hinter Chur und Zürich. Auch in Winterthur dürfte sich ein Teil des Wohnungsmarkts in den nicht öffentlichen Bereich verlagern (Direktvermietungen).

**Quartalsvergleich.** Die Wohnungsangebote verteilen sich gleichmässig auf die vier beobachteten Quartale (jeweils zwischen 990 und 1100 Inserate). Dementsprechend liegt die Insertionsdauer auf stabilen 13 bis 15 Tagen. Der Nachfrageüberhang in Winterthur hat somit Bestand.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 3529 Inserate).** Die Angebote für Wohnungen zwischen 1000 und 2500 CHF verringern sich um 33 bis 41%, was zu einer um 6 bis 8 Tage kürzeren Insertionszeit führt. Diese Preisklassen sind gleichzeitig auch die grössten Segmente am Winterthurer Markt. Wohnungen unter 1000 CHF und über 3500 CHF spielen eine untergeordnete Rolle.

**Angebot nach Zimmerzahl (3493 Inserate).** Die Abnahme der Online-Inserate in allen Grössenklassen um zwischen 31% (3-Zimmer-Wohnungen) und 46% (1-Zimmer-Wohnungen) führt zu einer unterdurchschnittlichen Verkürzung um 4 bis 8 Tage. Daraus kann aufgrund der ohnehin kurzen Insertionsdauer jedoch nicht auf einen Nachfragerückgang geschlossen werden. Vielmehr staut sich die Nachfrage mehr und mehr auf.

**Erst- und Wiedervermietung.** 526 Wohnungsangebote werden als Erstvermietungen deklariert, was im Städtevergleich und in Relation zum Gesamtangebot hoch ist. Sie müssen mit 16 Tagen nur unwesentlich länger inseriert werden.



# Stadt Zürich

Zürich ist mit 209 500 Haushalten die mit Abstand grösste Stadt der Schweiz – mehr als doppelt so gross wie das nächstfolgende Genf. Das Wohnungsangebot von 14 543 ist auffallend klein, was auf eine sehr angespannte Nachfragesituation schliessen lässt.

**Jahresvergleich.** Zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 werden in einem ohnehin vergleichsweise kleinen Transaktionsmarkt nochmals 17% weniger Wohnungen online ausgeschrieben. Dies führt zu einer neuerlichen Verkürzung der Insertionsdauer um 1 auf neu 13 Tage. Dies ist nach Chur der tiefste Wert. Die Annahme ist naheliegend, dass in Zürich nicht mehr alle Wohnungen online ausgeschrieben werden.

**Quartalsvergleich.** Im Jahresverlauf nimmt das Angebot kontinuierlich auf zuletzt 5204 Inserate zu, was sich aber nur geringfügig auf die Insertionsdauer auswirkt. Das Mehrangebot wird sofort absorbiert, was ein weiteres Indiz für den grossen Nachfrageüberhang ist.

**Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 14 219 Inserate).** In Zürich ist das Preissegment von 2500 bis 3500 CHF das grösste Marktsegment (4197 Inserate; –4%). Für sie finden Vermieter im Schnitt nach 14 Tagen (–1 Tag) einen Mieter. Alle Segmente darunter verzeichnen einen deutlichen Rückgang der Inserate um zwischen 26% (2000 bis 2500 CHF) und 46% (unter 1000 CHF). Deren Insertionsdauer beträgt zwischen 8 und 12 Tagen. Einzig Wohnungen über 3500 CHF sind deutlich weniger gesucht und verzeichnen einen markanten Anstieg der Insertionszeit auf das Niveau vor Corona.

**Angebot nach Zimmerzahl (13 581 Inserate).** In allen Grössenklassen werden zwischen 9% (4-Zimmer-Wohnungen) und 23% (1-Zimmer-Wohnungen) weniger Objekte ausgeschrieben. Dies führt jedoch nur noch zu einer geringfügigen Verkürzung der Insertionsdauer.

**Erst- und Wiedervermietung.** 2190 Angebote werden als Erstvermietungen deklariert (–14%). Diese werden im Durchschnitt nach 17 Tagen (–2 Tage) vermietet.

