

Zürich, 23. November 2016

Medienmitteilung Langversion: Online-Wohnungsindex (OWI)

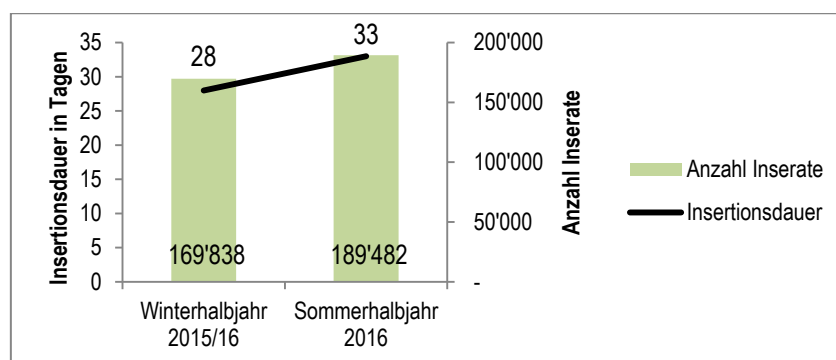
Deutliche Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt: Das Ende der Wohnungsnot in Städten?

Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben sich im Sommerhalbjahr 2016 deutlich verlängert. Diese Entspannung ist vor allem durch die gestiegene Zahl der angebotenen Wohnungen begründet. In den untersuchten Städten sind die Insertionszeiten im September zum Teil sprunghaft angestiegen. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute.

Steigende Insertionszeiten in der Schweiz

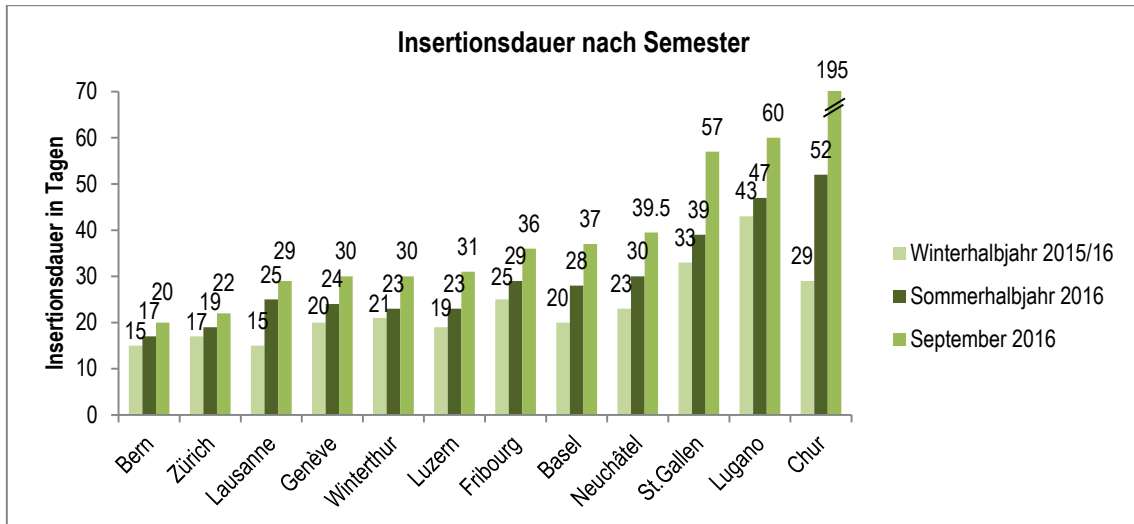
In der ganzen Schweiz sind im Sommerhalbjahr (1. April 2016 – 30. September 2016) 189'482 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten worden. Das Angebot wuchs gegenüber der Vorperiode um fast 12 Prozent. Da die Nachfrage kaum angestiegen ist, hat die Angebotsausweitung direkt auf längere Insertionszeiten der Mietwohnungen auf den Internetportalen durchgeschlagen. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung stieg um fünf Tage von 28 auf 33 Insertionstage. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex (OWI), der halbjährlich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute errechnet und publiziert wird. Die Analyse beruht auf allen Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

Entwicklung der Anzahl angebotene Mietwohnungen und deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Längere Insertionsdauern und grösseres Wohnungsangebot in Schweizer Städten

In sämtlichen untersuchten Städten hat sich die Insertionsdauer von Mietwohnungen deutlich verlängert. Grund dafür war in fast allen Städten das grössere Wohnungsangebot bei kaum anziehender Nachfrage. Am stärksten war die Entspannung in den Städten Basel (+8 Tage), Lausanne (+10 Tage) und Chur (+23 Tage).



Die kürzeste Vermarktungsdauer wurde weiterhin in Bern registriert. Die Insertionszeit von Mietwohnungen beträgt dort lediglich 17 Tage. Mit 19 Tagen ist die Insertionszeit in Zürich ebenfalls sehr kurz. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich dagegen in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen, Lugano und Chur. In diesen Städten gibt es ein Überangebot von Mietwohnungen.

Interessant ist zu sehen, dass sich im September die Insertionszeiten deutlich verlängert haben. Ein Effekt, der im Vorjahr nicht ersichtlich war. Setzt sich dieser Trend im Winterhalbjahr fort, kann auch in Städten wie Bern, Zürich und Lausanne bald nicht mehr von Wohnungsnot gesprochen werden. Vor allem auch deshalb, weil vermehrt kleinere, relativ günstige Wohnungen angeboten wurden.

Erkenntnisse aus der Städteanalyse

Entspannung durch grösseres Angebot. In allen untersuchten Städten hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannt. In allen Städten ausser Chur und Zürich war der Grund für die Entspannung das grössere Wohnungsangebot. In Chur und Zürich blieb das Angebot konstant, die Nachfrage nach Mietwohnungen ging aber zurück und der Markt entspannte sich dadurch.

Weiterhin leichter Nachfrageüberhang nach günstigen, kleinen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. In fast allen Städten war die Vermietung von kleinen, günstigen Wohnungen relativ einfach. Sie wurden am Markt stark nachgefragt und ihre Insertionszeit lag unter dem Durchschnitt. Der Markt hat sich jedoch auch in diesem Segment leicht entspannt, bleibt aber in den meisten Städten, vor allem bei Wohnungen für weniger als CHF 1'000 Bruttomietzins pro Monat, etwas angespannt.

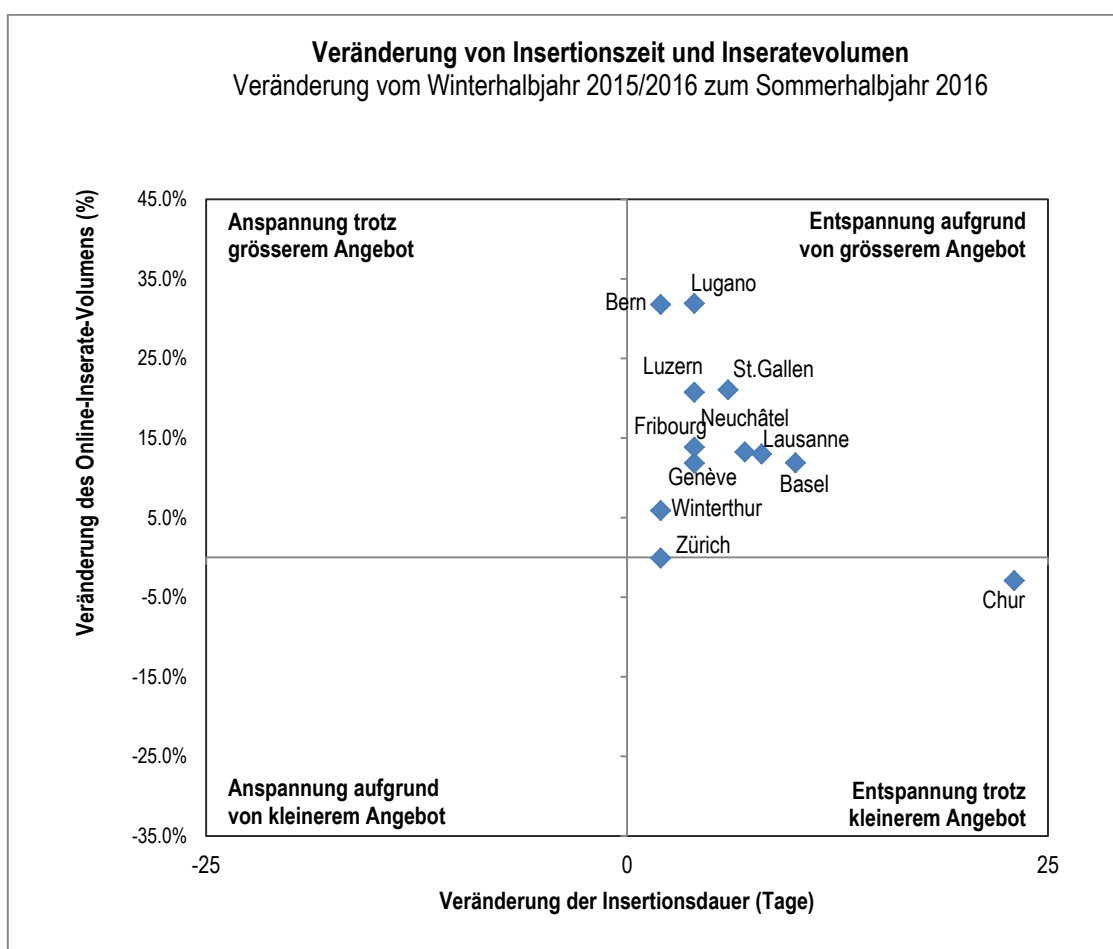
Sehr unterschiedliche Preisniveaus in den Städten. In den meisten Städten belief sich die Bruttomiete für den Grossteil des Wohnungsangebots zwischen CHF 1'000 und 2'000 pro Monat. In Neuenburg und St. Gallen waren die meisten Wohnungen für weniger als CHF

1'500 zu haben, in Fribourg existiert gar ein sehr grosses Wohnungssegment unter CHF 1'000. In Genf hingegen kosten die meisten Wohnungen mehr als CHF 2'500 pro Monat.

Höherer Preis erhöht Insertionszeit in allen Städten. Ein hoher Preis wirkt immer dämpfend auf die Absorptionszeit. Die Stärke des Effekts hängt dabei vom allgemeinen Preisniveau ab. In Genf, einer Stadt mit einem sehr hohen Preisniveau, erhöht eine um CHF 50 höhere Miete die Insertionszeit um einen Tag. In Fribourg, einer Stadt mit einem tiefen Preisniveau, erhöhen schon CHF 20 mehr im Monat die Insertionszeit um einen Tag.

Gesamtschweizerische Marktentspannung

Wie untenstehende Graphik zeigt, besteht auch in dieser Periode ein klarer Zusammenhang zwischen Angebotsausdehnung und Marktentspannung: Umso mehr Wohnungen angeboten werden, umso länger dauert die Insertionszeit. Interessant ist, dass in allen untersuchten Schweizer Städten die Insertionszeiten angestiegen sind: Der Mietwohnungsmarkt hat sich auch in den „Hot-Spots“ wie Genf, Lausanne und Zürich etwas entspannt. (Ivo: Bei Chur sind wir die Daten noch am überprüfen).



Marktentspannung angebotsseitig und nachfrageseitig verursacht

Die Ursache für die Angebotsausdehnung liegt bei einer rekordhohen Bautätigkeit im Mietwohnungssektor. Ein weiterer Faktor für die Entspannung liegt darin, dass die Nachfrage stagniert oder gar zurückgeht, da die Netto-Zuwanderung in diesem Jahr stark abgenommen hat.

Pressekontakt:

Dr. Ivo Cathomen, Leiter Politik und Kommunikation, SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, ivo.cathomen@svit.ch

Fachkontakt:

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

Der **Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz** ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz die Interessen von 30'000 Immobilienfachleuten. Der SVIT Schweiz verfügt in der deutschen, der italienischen und in der französischen Schweiz über eigene Mitgliederorganisationen. www.svit.ch

Das **Swiss Real Estate Institute** ist eine Stiftung der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft. www.swissrei.ch