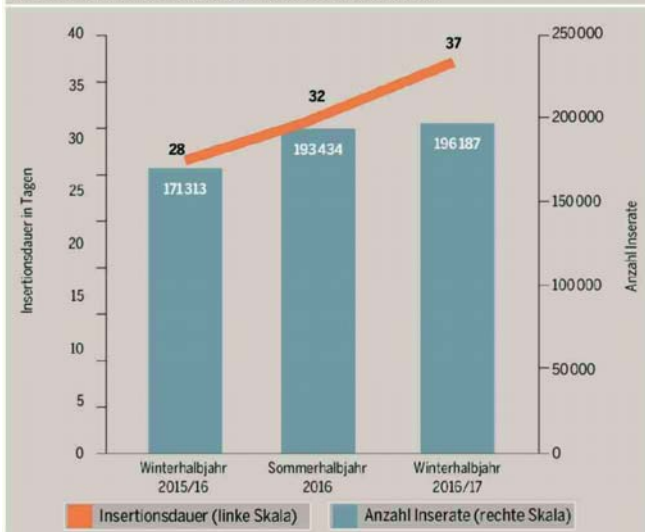


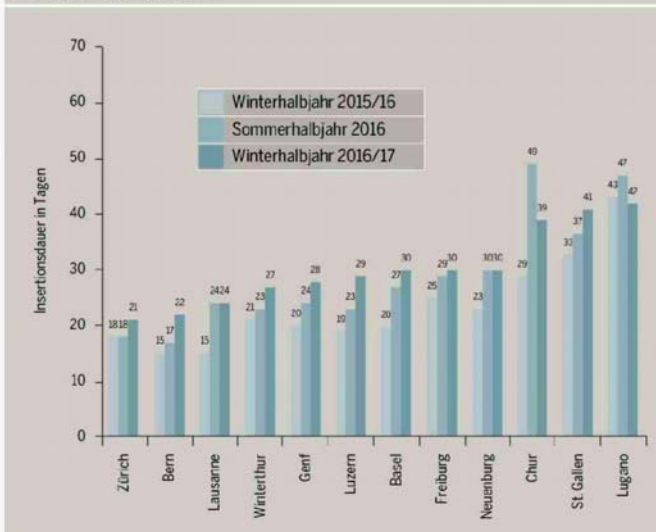
# Keine Spur von Wohnungsnot

Der Mietwohnungsmarkt der Schweiz und der grössten Schweizer Städte entspannt sich weiter. Grund dafür ist ein Nachfragerückgang nach Mietwohnungen. Die Zahlen beweisen: Ein ausreichendes Angebot ist das beste Mittel gegen einen Mietpreisauftrieb.

**ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN**  
und deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



**INSERTIONSDAUER NACH SEMESTER**  
12 grösste Städte der Schweiz



IVO CATHOMEN

**RÜCKLÄUFIGE NACHFRAGE.** Der Online-Wohnungsindex (OWI), der halbjährlich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ publiziert wird, zeigt für das Winterhalbjahr 2016/17 einen weiteren Anstieg der Insertionszeiten für Mietwohnungen. Vermieter brauchen demnach länger als in den Vorperioden, um eine Wohnung vermieten zu können. Grund dafür ist eine rückläufige Nachfrage bei einem nur noch leicht gestiegenen Angebot. «Der Rückgang der Nettozuwanderung um rund 16% im Jahresvergleich macht sich auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar und führt zu einer weiteren Entspannung», sagt Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute. Die Analyse beruht auf den Daten aller Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

**WEITERER ANSTIEG DER INSERTIONSZEITEN IN DEN MEISTEN SCHWEIZER STÄDTEN.** Auch in 8 von 12 untersuchten Städten hat sich die Insertionsdauer von Mietwohnungen durch die rückläufige Nachfrage deutlich verlängert. Selbst in Lausanne und Neuenburg blieben die Insertionszeiten auf dem Niveau des Sommerhalbjahres 2016, obwohl sich das Angebot stark verknappt hat. Nur in Chur und Lugano wurden kürzere Insertionszeiten verzeichnet. Allerdings herrscht in diesen Städten schon länger ein Überangebot. Am schnellsten konnten Wohnungen in Zürich (21 Tage) und Bern (22 Tage) vermietet werden. Die längsten Insertionszeiten wurden wiederum in der Süd- und Ostschweiz registriert. In Lugano (42 Tage), St. Gallen (41 Tage) und Chur (39 Tage) mussten Wohnungen länger als im gesamtschweizerischen Schnitt inseriert werden. Die stärkste Entspan-



nung des Mietwohnungsmarktes war in Luzern (+6 Tage), Bern (+5 Tage) und Winterthur (+4 Tage) festzustellen.

**REKORDHOHE BAUTÄTIGKEIT BEI RÜCKLÄUFIGER ZUWANDERUNG.** Die Ursache für die teilweise massive Angebotsausdehnung im Sommerhalbjahr 2016 liegt in der rekordhohen Bautätigkeit im Mietwohnungssektor. Ein Grund für den erheblichen Nachfragerückgang ist im starken Rückgang der Nettozuwanderung um rund 16% im Jahresvergleich 2016 gegenüber 2015 zu orten.

«Im Jahr 2016 sind rund 24 000 Mietwohnungen fertiggestellt worden; der höchste Wert seit 15 Jahren. In den letzten 12 Monaten wurden Baugesuche für 31 000 neue Mietwohnungen eingereicht. Ein überschüssendes Angebot und eine rückläufige Nachfrage werden in den nächsten ein bis zwei Jahren zu einem deutlichen Überangebot an Mietwohnungen führen, und die Mieten, mit Ausnahme von ohnehin vergünstigten städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen, werden nicht nur in den Luxussegmenten sinken», hält Peter Ilg fest.

Die Vermietung von kleinen, günstigen Wohnungen war auch im Winterhalbjahr einfach. Sie wurden stark nachgefragt, und die Insertionszeiten lagen teilweise deutlich unter dem Durchschnitt. Jedoch ist in vielen Städten auch in diesem Segment eine abnehmende Nachfrage feststellbar. In den meisten Städten wurden höhere Insertionszeiten – teilweise trotz deutlich kleinerem Angebot – registriert.

**AM GÜNSTIGSTEN IN FREIBURG, AM TEUERSTEN IN ZÜRICH.** In fast allen Schweizer Städten lag der Bruttomietzins für den Grossteil des Wohnungsangebots unter 2000 CHF pro Monat. In den preisgünstigsten Städten Freiburg und St. Gallen wurden fast 90% der Wohnungen unter 2000 CHF angeboten. Nur in Zürich und Genf lagen die Angebotspreise mehrheitlich über 2000 CHF. Hier wurden nur 44%

bzw. 41% der Wohnungen unter diesem Wert ausgeschrieben. Der effektive Anteil von angebotenen Wohnungen unter

2000 CHF Bruttomiete pro Monat dürfte noch deutlich höher liegen. Denn subventionierte Wohnungen, wie Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen der öffentlichen Hand, werden kaum im Internet ausgeschrieben.

**GESAMTSCHWEIZERISCHE MARKTENTSPANNUNG.** Die Zahl der Inserate hat im Jahresvergleich in fast allen Städten zugenommen. Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionszeit in allen Städten, ausser in Lugano. Dieser Zusammenhang belegt, dass auch im städtischen Mietwohnungsumfeld die Marktmechanismen einwandfrei spielen. In den untersuchten Städten kann nicht mehr von einer Wohnungsnot gesprochen werden. Selbst in den «Hot Spots» Zürich, Bern und Genf mussten Wohnungen im Verlauf des Jahres deutlich länger ausgeschrieben werden.

**KEINE EINGRIFFE DER POLITIK!** Die Entwicklung der Insertionszeiten in der Schweiz und in elf der zwölf grössten Städte spricht eine eindeutige Sprache. Der Mietwohnungsmarkt bewegt sich von einem Gleichgewicht in grossen Schritten in die Richtung eines Angebotsüberhangs. Die gleichzeitige Abwärtsbewegung der Mietpreise stützt diese Interpretation. Wer einseitig nur auf die «Hot Spots» schaut, verkennt, dass der Markt schweizweit unter Druck gerät. Die Senkung des Referenzzinssatzes trägt das ihre dazu bei. Dies alles wird nicht ohne Folgen auf die Renditen und Immobilienwerte bleiben, zumal die Produktionsziffern weiterhin hoch sind. Jeder politische Eingriff in den Markt – zum Beispiel Steuergelder für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Erhöhung des Fonds de Roulement oder die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» – führt bloss zu einer umso härteren Landung.



Immobilien  
8005 Zürich  
044/ 434 78 88  
www.svit.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse  
Auflage: 3'033  
Erscheinungsweise: monatlich



Seite: 12  
Fläche: 68'358 mm²

**HWZ**  
Die Hochschule für Wirtschaft  
in Zürich

Auftrag: 1095925 Referenz: 65785398  
Themen-Nr.: 375.043 Ausschnitt Seite: 3/3

Print

Per 1. Juni 2017 sind in den Kantonen wieder die Leerwohnungsziffern erhoben worden. Wenn im September die Ergebnisse verkündet werden, wird ohne Zweifel wieder das Lied der Wohnungsnot angestimmt. Doch die Dynamik am Mietwohnungsmarkt, wie sie im OWI mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck kommt, spricht eine andere Sprache. ●