

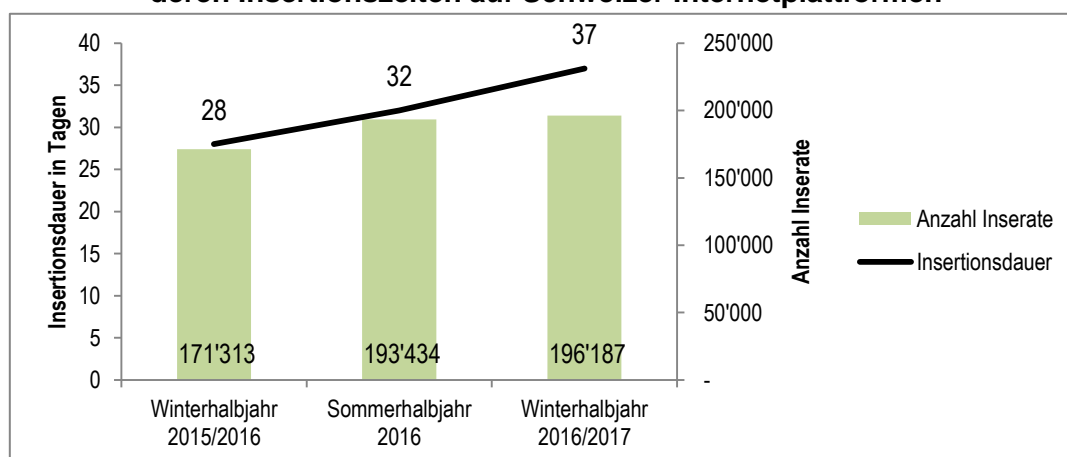
Zürich, 16. Juni 2017

Mietwohnungsmarkt entspannt sich weiter

Der Mietwohnungsmarkt der Schweiz und der grössten Schweizer Städte entspannt sich weiter. Grund dafür ist ein Nachfragerückgang nach Mietwohnungen. Die Insertionszeiten auf Internetplattformen haben sich im Winterhalbjahr 2016/17 deutlich verlängert, obwohl das Angebot der inserierten Wohnungen kaum gewachsen ist. Auch in den Städten hat sich der Nachfrageüberhang weiter abgebaut. Zu diesen Ergebnissen kommt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

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.

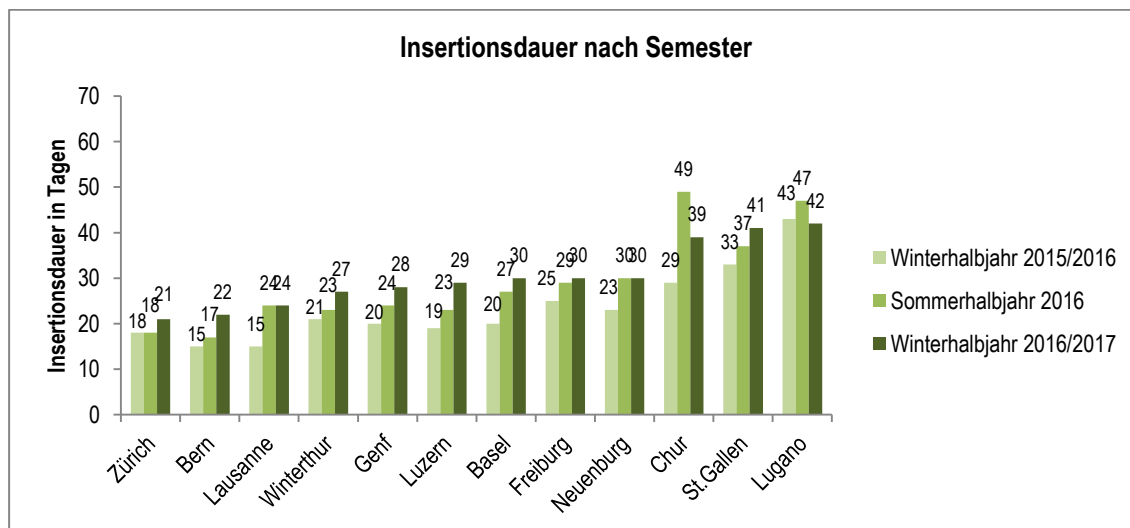
Entwicklung der Anzahl angebotener Mietwohnungen und deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



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 verknappert 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 Entspannung 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 wurde 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.

Abbau des Nachfrageüberhangs für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen

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.

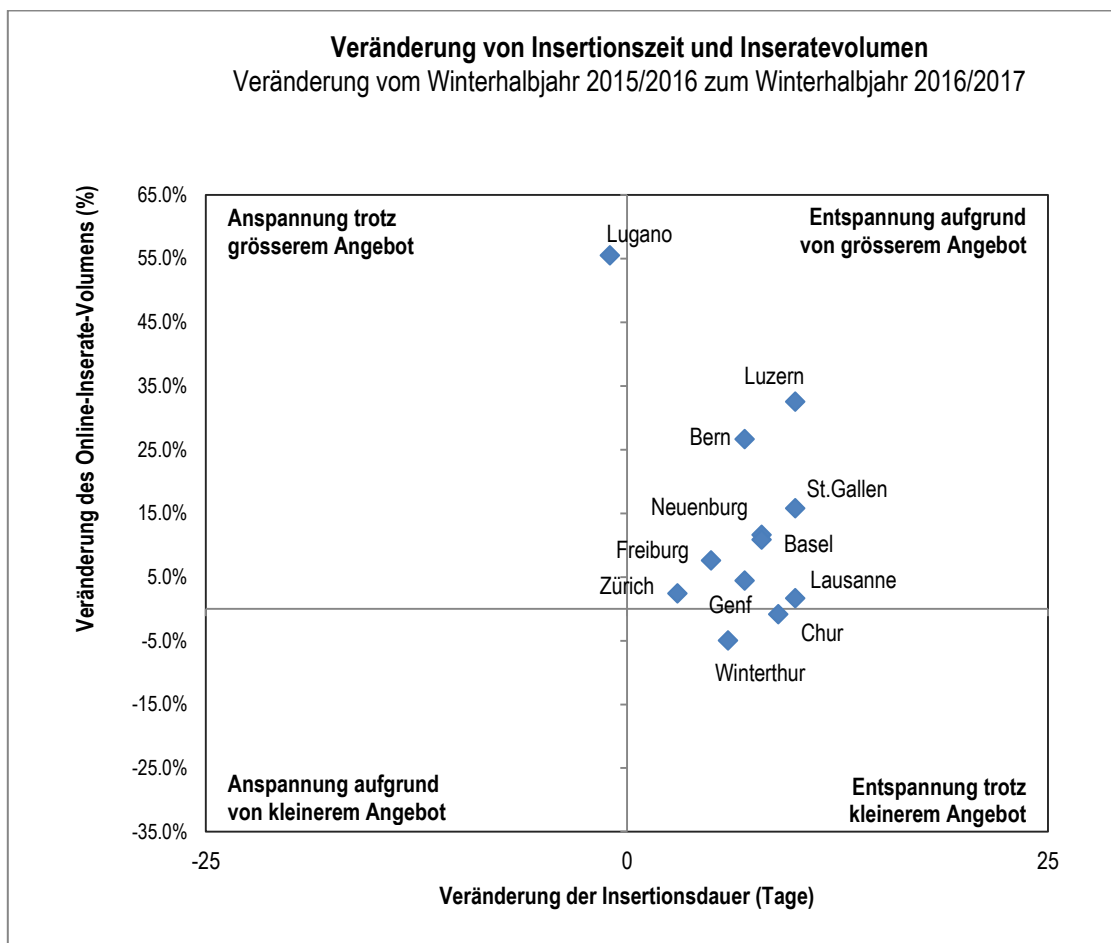
Am günstigsten in Freiburg, am teuersten in Zürich

In fast allen Schweizer Städten lag der Bruttomietzins für den Grossteil des Wohnungsangebots unter CHF 2'000 pro Monat. In den preisgünstigsten Städten Freiburg und St. Gallen wurden fast 90% der Wohnungen unter CHF 2'000 angeboten. Nur in Zürich und Genf lagen die Angebotspreise mehrheitlich über CHF 2'000. Hier wurden nur 44% bzw. 41% der Wohnungen unter diesem Wert ausgeschrieben. Der effektive Anteil von angebotenen Wohnungen unter CHF 2'000 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 (siehe nachfolgende Grafik). Dieser Zusammenhang belegt, dass auch im städtischen Mietwohnungsumfeld die Marktmechanismen spielen. Selbst in den «Hot Spots» Zürich, Bern und Genf mussten Wohnungen im Verlauf des Jahres deutlich länger ausgeschrieben werden.



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