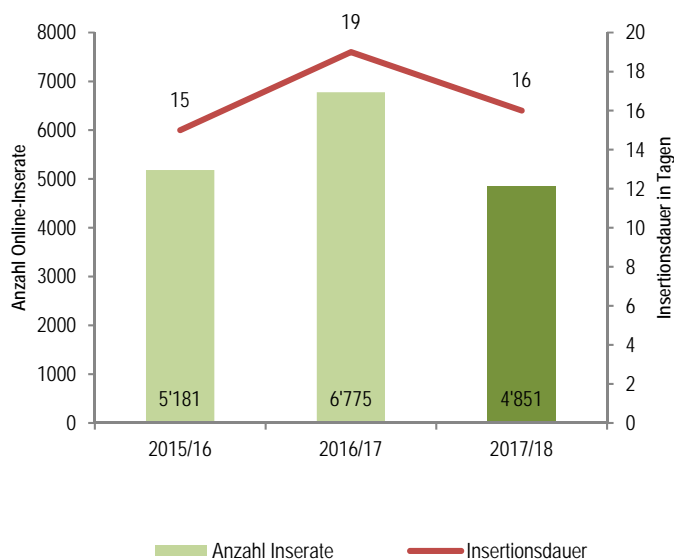


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Berichtsperiode 2017/18¹

Gegenüber dem Vorjahr ging die durchschnittliche Insertionszeit in der Berichtsperiode um 3 auf 16 Insertionstage zurück. Dieser deutliche Rückgang ist auf den starken Rückgang der Anzahl ausgeschriebener Wohnungen zurückzuführen: Das Angebot ging in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr um 28% auf insgesamt 4'851 inserierte Mietwohnungen zurück.

Veränderung zu Vorperioden



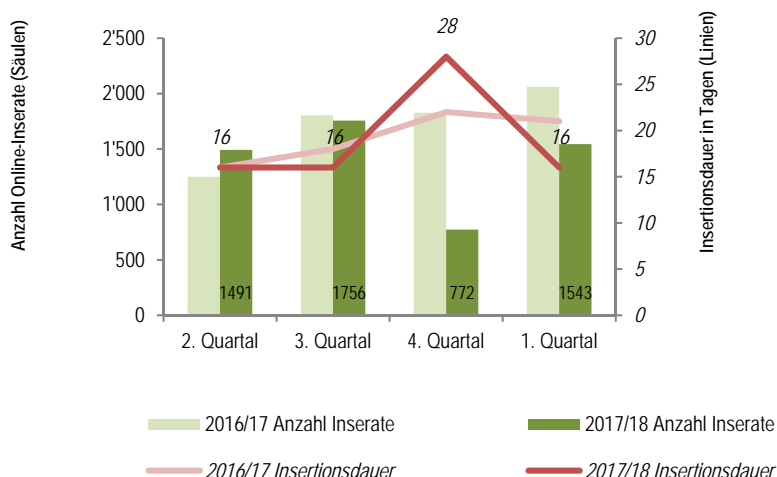
In der vorangegangenen Berichtsperiode war ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Insertionszeit um 4 Tage auf 19 Insertionstage festzustellen. Dieser starke Anstieg der Insertionsdauer war auf die deutliche Ausweitung der Angebotsmenge um rund 31% zurückzuführen.

Im aktuellen Berichtsjahr scheint die in den vergangenen Perioden anhaltende Angebotsausweitung gestoppt worden zu sein. Waren in der Periode 2016/17 noch 6'775 Mietwohnungen auf Online-Plattformen ausgeschrieben worden, waren es zwischen April 2017 und März 2018 deren 4'851. Die entspricht einem Rückgang der Angebotsmenge um markante 28%.

Wenig überraschend hatte dies deutliche Folgen für die durchschnittliche Insertionsdauer der am Berner Wohnungsmarkt ausgeschriebenen Objekte. Die klare Verknappung des Angebots führte zu einer Verkürzung der mittleren Insertionszeit um 3 Tage. Vermieter fanden im Schnitt nach 16 Tagen einen Abnehmer für ihre Wohnung. In der Vorperiode dauerte die Mietersuche noch 19 Tage.

Mit 16 Insertionstagen müssen in Bern im schweizweiten Vergleich Wohnungen mit Abstand am kürzesten ausgeschrieben werden. An zweiter Stelle liegen Zürich und Lausanne mit durchschnittlich 20 Tagen.

Veränderung innerhalb der Periode



Zu Beginn der Berichtsperiode verhielt sich die Insertionszeit sehr stabil. Trotz einer Angebotszunahme im 3. Quartal 2017 um rund 18% verharrte die Insertionszeit auf niedrigen 16 Tagen.

Im 4. Quartal 2017 war, wie im Vorjahr, ein Anstieg der Insertionszeit zu beobachten. Die Insertionszeit verdoppelte sich im 4. Quartal auf insgesamt 28 Insertionstage. Dieser massive Anstieg der Insertionszeit erfolgte trotz eines sehr starken Rückgangs der Anzahl im Internet ausgeschriebener Objekte um 56%. Der jeweils im 4. Quartal stattfindende Anstieg der Insertionszeit lässt sich mit einem saisonal bedingten Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen über die Feiertage erklären.

Im 1. Quartal des neuen Jahres erholte sich dann sowohl das Angebot als auch die Insertionszeit wieder. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen verdoppelte sich und die durchschnittliche Insertionszeit pendelte sich wieder bei 16 Insertionstagen ein.

Mit Ausnahme des sehr ungewöhnlichen 4. Quartals 2017 verhielt sich der Mietwohnungsmarkt der Stadt Bern relativ stabil.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Rückgang der Anzahl Internetinserate in allen Segmenten

Eine Aufschlüsselung nach Preis und Grössensegment zeigt, dass am Berner Mietwohnungsmarkt der Angebotsrückgang in allen Kategorien feststellbar ist. Besonders stark betroffen sind Wohnungen im tieferen bis mittleren Preissegment (CHF 1'000–2'500) sowie Objekte mit 2 bis 3 Zimmern.

Angebot nach Preissegment

Sehr günstige Wohnungen (< CHF 1'000) sind in der Stadt Bern weiterhin Mangelware. Durch den Angebotsrückgang um 22% hat sich der Nachfrageüberhang erneut verschärft. Diese Wohnungen mussten mit 10 Insertionstagen 2 Tage kürzer im Internet inseriert werden als noch in der Vorperiode.

Im tieferen bis mittleren Preissegment (CHF 1'000–2'000) ist in der Berichtsperiode die Zahl auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr sehr stark zurückgegangen. Die Angebotsverknappung lag im Segment von CHF 1'000–1'500 bei 36% und im Segment von CHF 1'500–2'000 bei 34%. Die Durchschnittliche Insertionszeit hat sich in beiden Preiskategorien dennoch relativ stabil verhalten. Diese Mietwohnungen mussten im Schnitt 15 bzw. 20 Tage (+1 Tag bzw. -3 Tage) inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden.

Eine durch die Angebotsverknappung getriebene Verkürzung der Insertionszeit ist auch im Segment CHF 2'000–2'500 zu beobachten. Das um 35% geringere Angebot hat zu einer Abnahme der mittleren Insertionszeit um 3 Tage auf 21 Tage geführt.

In den höheren Preiskategorien sind starke Abnahmen der durchschnittlichen Insertionszeit festzustellen. Objekte mit einem Mietzins zwischen CHF 2'500 und 3'000 mussten mit 22 Insertionstagen 14 Tage kürzer ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Der Angebotsüberhang hat sich somit fast vollständig aufgelöst.

Auch im Luxussegment hat sich die mittlere Insertionsdauer um 13 Tage auf 33 Insertionstage verkürzt. Hier bleibt aber trotz der starken Abnahme ein klarer Angebotsüberhang bestehen.

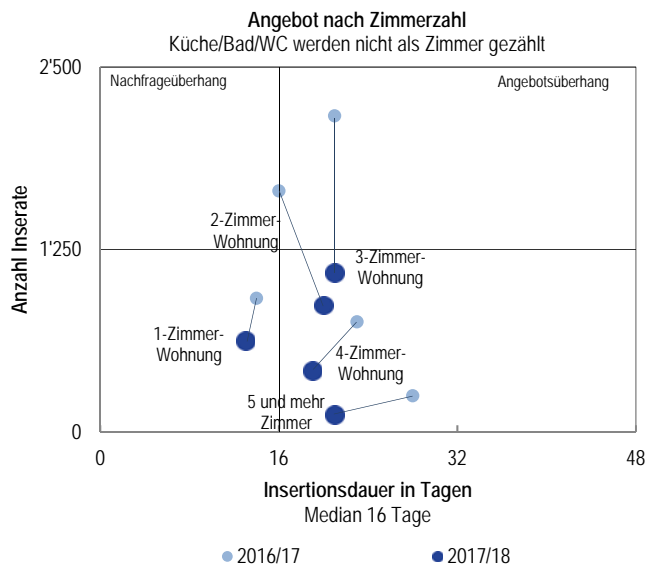
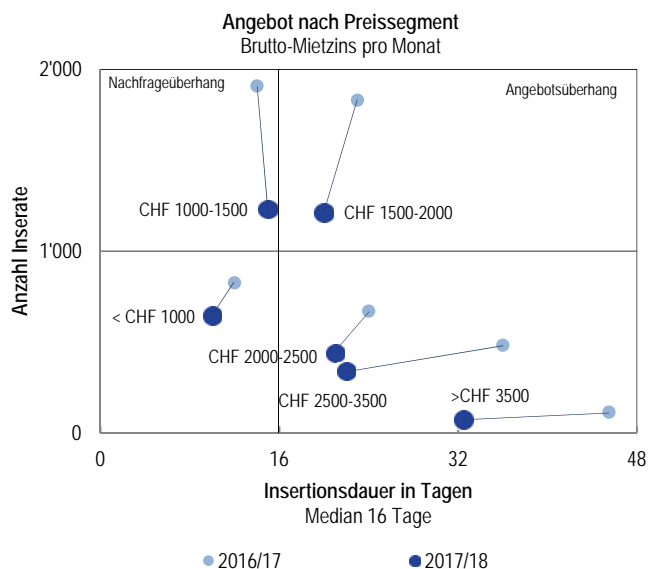
Angebot nach Zimmerzahl

Ganz kleine Wohnungen mit 1 Zimmer konnten in der Berichtsperiode mit 13 Tagen sehr schnell vermietet werden. Der Rückgang der im Internet ausgeschriebenen Wohnungen um 32% hat die Insertionszeit um 1 Tag verkürzt.

Dramatische Rückgänge der Zahl der auf Online-Portalen angebotenen Wohnungen sind im Segment der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen festzustellen: Hier hat sich das Angebot um 48% bzw. 50% verknappt. Bei 2-Zimmer-Wohnungen hat sich trotz dieses starken Angebotsrückgangs die Insertionszeit um 4 Tage auf 20 Insertionstage verlängert. Bei Objekten mit 3 Zimmern blieb die mittlere Insertionszeit stabil bei 20 Insertionstagen. Dies spricht in beiden Kategorien für eine Abnahme der Nachfrage nach diesen Objekten.

Auch bei Mietwohnungen mit 4 Zimmern ist eine durch den deutlichen Angebotsrückgang getriebene Abnahme der Insertionszeit festzustellen. In der Stadt Bern wurden gegenüber der Vorperiode 45% weniger 4-Zimmer-Wohnungen ausgeschrieben. Damit einhergehend konnten diese Objekte mit 19 Insertionstagen 4 Tage schneller vermietet werden als noch in der Vorperiode.

Der gleiche Trend findet sich auch bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Bei einem Angebotsrückgang von 52% hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 7 Tage auf 21 Insertionstage verkürzt. Der in der Vorperiode bestehende Angebotsüberhang hat sich in diesem Segment somit stark abgeschwächt.



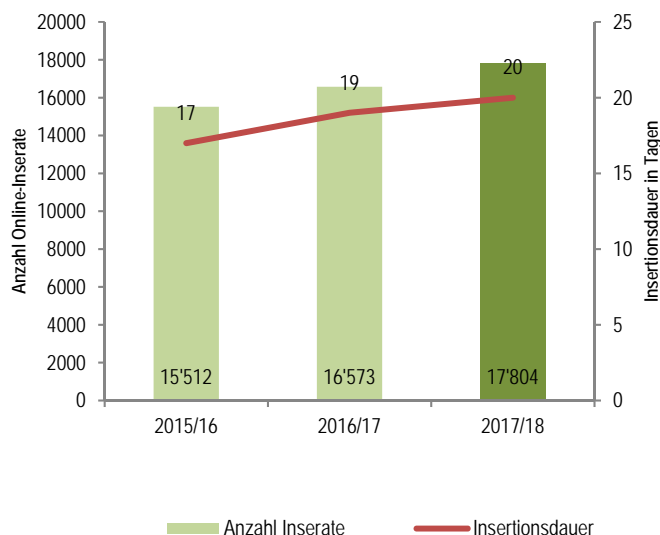
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Berichtsperiode 2017/18¹

Mit 17'804 auf Internetportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen stellt Zürich mit Abstand den grössten Schweizer Markt dar. Gegenüber der Vorjahresperiode hat sich in Zürich das Angebot um 7% erhöht. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit erneut um 1 Tag auf 20 Insertionstage erhöht. Die Stadt Zürich verzeichnete damit nach Bern (16 Tage) zusammen mit Lausanne (20 Tage) die zweitkürzesten Insertionszeiten der untersuchten Städte.

Veränderung zu Vorperioden

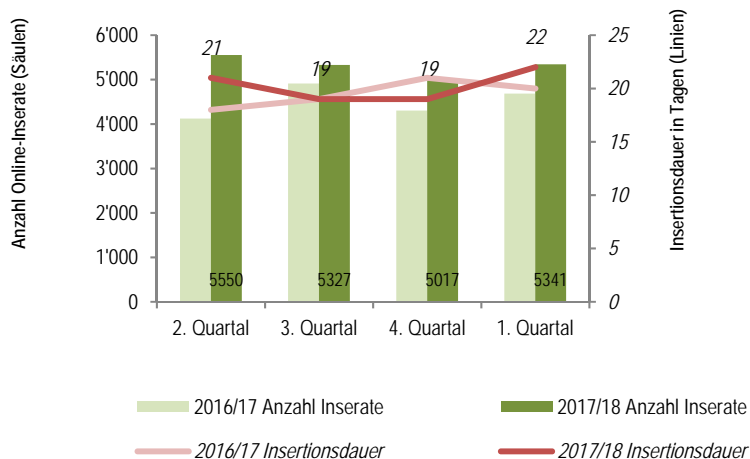


In der Stadt Zürich hat sich in der Berichtsperiode die Zahl der im Internet ausgeschriebenen Mietwohnungen erneut erhöht. Bereit zwischen den Vorjahresperioden hatte ein Anstieg des Angebots um 7% stattgefunden. In der aktuellen Periode hat sich mit 17'804 im Internet inserierten Mietwohnungen die Angebotsmenge erneut um 7% vergrössert.

Mit dieser Angebotssteigerung einhergehend hat sich die mittlere Insertionszeit ebenfalls erhöht. In der Vorjahresperiode stieg die Insertionsdauer um 2 Tage auf 19 Insertionstage. In der Berichtsperiode mussten sich Vermieter nochmals einen Tag länger gedulden, um einen neuen Mieter für ihre Wohnung zu finden.

Mit durchschnittlich 20 Insertionstagen bewegt sich Zürich an der Spitze der untersuchten Schweizer Städte. Nur in Bern wurden mit 16 Insertionstagen kürzere Insertionszeiten verzeichnet. Die mit dem Anstieg der Angebotsmenge einhergehende leichte und kontinuierliche Zunahme der mittleren Insertionszeit weist auf eine stabile und starke Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich hin.

Veränderung innerhalb der Periode



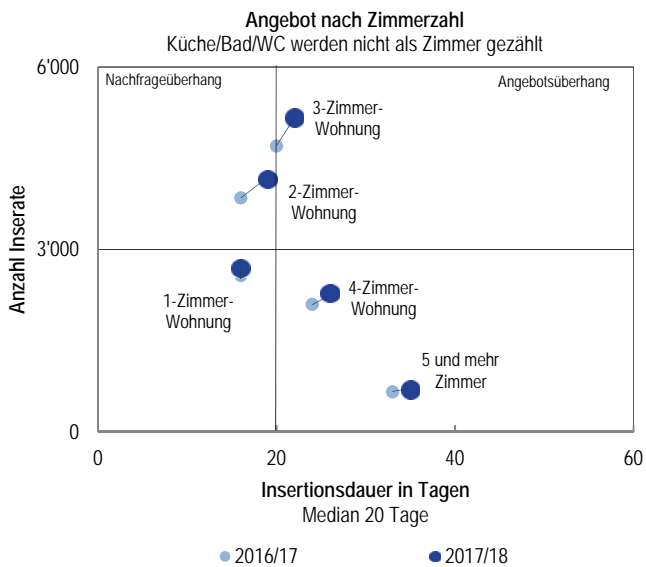
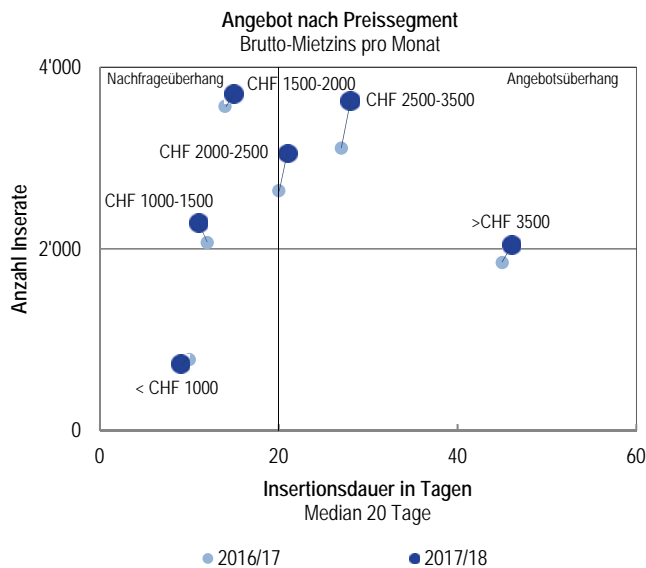
Über die einzelnen Quartale der Berichtsperiode hinweg hat sich die Insertionszeit relativ stabil verhalten. Der Verlauf entspricht zudem relativ gut der Entwicklung der Angebotsmenge.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) verzeichnete Zürich eine mittlere Insertionszeit von 22 Tagen bei einem Angebot von 5'550 im Internet ausgeschriebener Wohnungen. Im 3. Quartal sank dann das Angebot leicht um 4%, was zu einem leichten Rückgang der Insertionsdauer um 1 Tag führte. Bis zum 4. Quartal 2017 verringerte sich die Anzahl ausgeschriebener Mietwohnungen auf 5'017 Objekte. Die Insertionszeit verharrte auf tiefen 19 Insertionstagen. Indem sich zu Beginn des neuen Jahres die Angebotsmenge erhöhte (+6%) stieg die Insertionszeit um 3 Tage auf zuletzt 22 Insertionstage.

Der Vergleich mit der Vorperiode zeigt, dass in allen Quartalen der Berichtsperiode mehr Wohnungen auf Online-Portalen angeboten wurden als noch in der Vorperiode. Zudem zeigt der Vergleich zwischen den Perioden, dass sich die Insertionszeiten in Zürich relativ stabil verhalten, was für die grosse Stabilität des Zürcher Wohnungsmarktes spricht.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Grosse Stabilität am Zürcher Mietwohnungsmarkt



Von der Angebotsausweitung waren in der Stadt Zürich fast alle Wohnungssegmente betroffen. Besonders viele neue Objekte kamen im Segment der teureren (CHF 2'000–3'500), mittelgrossen (3–4 Zimmer) Wohnungen auf den Markt.

Im Vergleich zu anderen untersuchten Städten scheint der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich in Bezug auf die Insertionsdauer von grosser Stabilität geprägt zu sein. Grosse, sprunghafte Veränderung lassen sich in keiner Preis- und Grössenkategorie feststellen.

Es lässt sich zudem festhalten, dass ein grosser Nachfragedruck auf günstige Wohnungen für weniger als CHF 1'500 herrscht. Dies ist vor allem auf das hohe Preisniveau in der Stadt Zürich zurückzuführen.

Angebot nach Preissegment

Zürich zeichnet sich durch ein relativ hohes Preisniveau aus. Nur rund 44% der Wohnungen wurden in der Berichtsperiode unter CHF 2'000 ausgeschrieben. Einzig Genf weist mit 43% eine tiefere Quote auf. Im Vergleich dazu werden in der Stadt St. Gallen 90% der Mietwohnungen für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben.

Das hohe Preisniveau schlägt sich mit einem deutlichen Nachfrageüberhang nach sehr günstigem Wohnraum nieder. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 werden im Schnitt nach 9 Tagen vermietet. Ein Angebotsrückgang von 6% hat zu einem weiteren Rückgang der Insertionszeit um 1 Tag geführt.

Auch Objekte für CHF 1'000–1'500 sind in Zürich sehr gefragt. Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 11 Tagen gehen auch diese Objekte sehr schnell wieder vermietet. Trotz einer Vergrösserung des Angebots um 10% hat sich die Insertionszeit um 1 Tag reduziert.

Im Segment der Wohnungen von CHF 1'500–2'000 hat eine Angebotssteigerung von 4% die Insertionszeit um 1 Tag auf 15 Insertionstage erhöht. Dasselbe Bild zeigt sich bei Wohnungen zwischen CHF 2'000–3'500. Hier hat ein deutlicher Anstieg der Anzahl auf Online-Plattformen ausgeschriebener Mietwohnungen (+16% bzw. +17%) zu einer Verlängerung der Insertionszeit um jeweils 1 Tag geführt (Insgesamt 21 bzw. 28 Insertionstage). Der nur leichte Anstieg der Insertionszeit unter der bedeutenden Angebotssteigerung spricht für eine starke Nachfrage nach Objekten in diesen beiden Segmenten.

Im Luxussegment (>CHF 3'500) herrscht in Zürich ein klarer Angebotsüberhang vor. Im Vergleich zum Median von 20 Tagen müssen diese Objekte mit 46 Insertionstagen mehr als doppelt so lange inseriert werden. Mit einer Erhöhung des Angebots um 10% hat sich die Insertionszeit nochmals um 1 Tag verlängert.

Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Wohnungen mit 1 Zimmer sind in der Stadt Zürich sehr gefragt. Die Insertionszeit verharrte stabil auf 16 Insertionstagen. Das Angebot hat sich gleichzeitig um 5% vergrössert.

Bei Wohnungen mit 3–4 Zimmern hat eine Steigerung des Angebots (+9%, +10% und +9%) zu einer Verlängerung der Insertionszeit geführt. Wohnungen mit 2 Zimmern mussten mit 19 Insertionstagen 3 Tage länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Bei 3-Zimmer-Wohnungen erhöhte sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 22 Insertionstage. Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen mussten sich Vermieter mit 26 Insertionstagen 2 Tage länger gedulden um einen Nachmieter zu finden.

In Zürich herrscht auch bei sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) ein deutlicher Angebotsüberhang vor. Mit 35 Tagen müssen diese relativ lange ausgeschrieben werden. Bei einer Angebotsausweitung um 5% mussten diese Objekte 2 Tage länger als in der Vorperiode inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden.

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

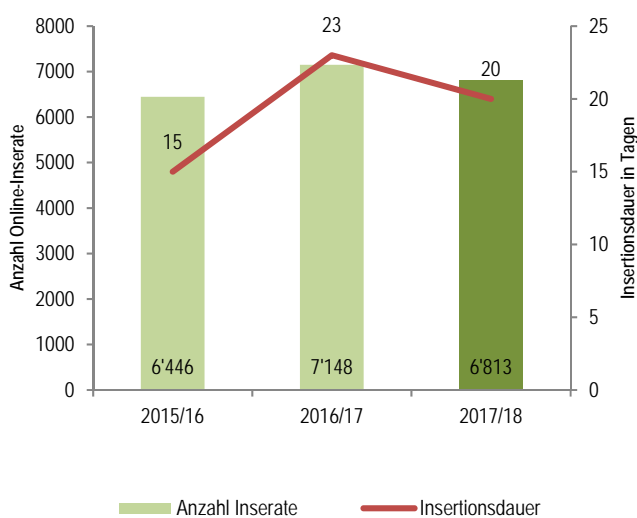
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Berichtsperiode 2017/18¹



Mit einem leichten Rückgang des Angebots um 5% auf 6'813 Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode die Insertionszeit um 3 Tage verkürzt. Vermieter mussten sich zwischen April 2017 und März 2018 im Schnitt 20 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden. Lausanne liegt damit an der Spitze der untersuchten Städte. Nur in Bern konnten Mietwohnungen mit 16 Insertionstagen schneller vermietet werden.

Veränderung zu Vorperioden

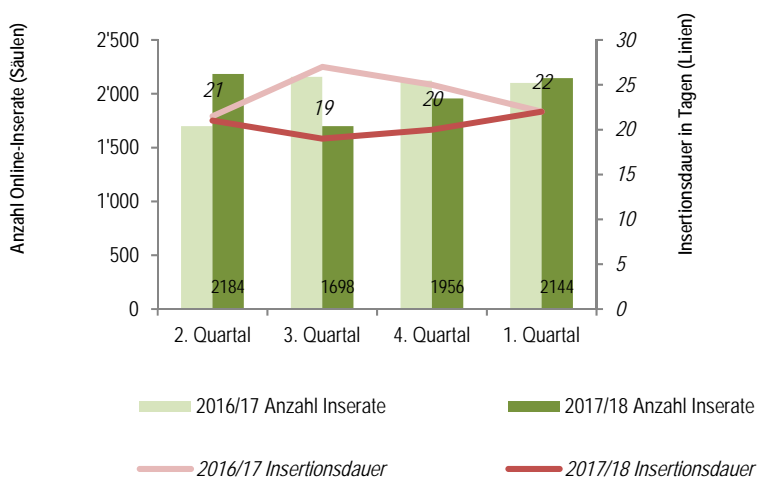


In der Vorjahresperiode erfuhr die Stadt Lausanne einen massiven Anstieg der mittleren Insertionszeit um 8 Tage auf 25 Insertionstage. Dies war mit einem Anstieg der Anzahl im Internet ausgeschriebenen Wohnungen um 11% auf 7'148 Objekte einhergegangen. Der massive Anstieg der Insertionsdauer (+53%) deutet aber auch auf einen Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen hin.

In der aktuellen Berichtsperiode hat sich die Angebotsmenge um rund 5% verkleinert. Damit einhergehend hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 3 Tage auf 20 Tage verkürzt. Mit 6'813 auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen stellt Lausanne den 4. grössten Markt der untersuchten Städte dar. In der Westschweiz wurden nur in Genf (7'502 Objekte) mehr Mietwohnungen angeboten.

Mit durchschnittlichen 20 Insertionstagen können Wohnungen in Lausanne gleich schnell vermietet werden wie in der Stadt Zürich. Nur in Bern finden Wohnungen mit 16 Insertionstagen schneller einen Abnehmer. Im Gegensatz dazu müssen Vermieter in Lugano mit 48 Tagen deutlich mehr Geduld aufbringen.

Veränderung innerhalb der Periode

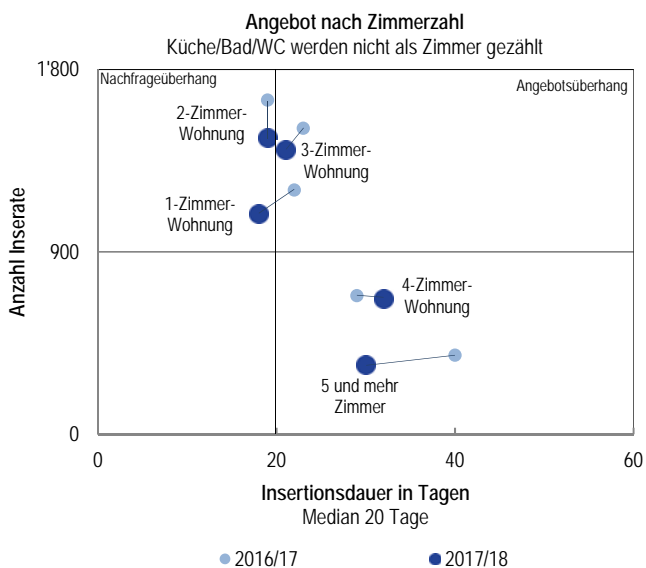
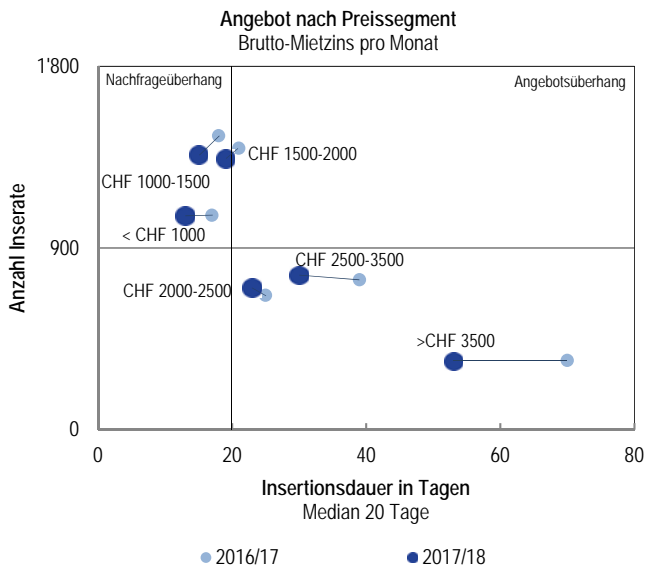


Wie bereits in der Vorperiode, folgte auch im Berichtsjahr die mittlere Insertionszeit dem Verlauf der Angebotsmenge.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) wurden in der Stadt Lausanne insgesamt 2'184 Objekte auf Internetportalen ausgeschrieben. Die durchschnittliche Insertionszeit lag dabei bei 21 Tagen. Im 3. Quartal 2017 sank die Angebotsmenge um 22% auf 1'698 Wohnungen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 19 Insertionstage. Mit dem Anstieg der Zahl der im Internet inserierten Objekte um 15% verlängerte sich die Insertionsdauer wieder um 1 Tag. Gegen Ende des letzten Kalenderjahres mussten Wohnungen im Schnitt 20 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Zu Beginn des neuen Jahres (1. Quartal 2018) konnte eine erneute Zunahme der Angebotsmenge (+7%) auf 2'144 Objekte und ein Anstieg der mittleren Insertionszeit um 2 Tage auf 22 Insertionstage festgestellt werden.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Anspannung in fast allen Segmenten – steigende Nachfrage nach teuren und grossen Wohnungen



Mit Ausnahme der 4-Zimmer-Wohnungen kann in allen Grössen- und Preissegmenten eine Anspannung des Marktes festgestellt werden. Die grössten Abnahmen der Insertionszeiten war im Bereich der grossen (5 und mehr Zimmer) und teureren (> CHF 2'500) Mietwohnungen zu beobachten.

Trotz tiefer Insertionszeiten bewegt sich Lausanne preislich im Mittelfeld. 67% der Wohnungen werden auf Online-Portalen für weniger als CHF 2'000 angeboten. In den teuren Regionen Genf und Zürich liegt dieser Anteil bei 45% bzw. 43%. Im Gegensatz dazu werden 90% der Mietwohnungen in der Stadt St. Gallen für weniger als CHF 2'000 im Internet ausgeschrieben.

Angebot nach Preissegment

Die kürzesten Insertionszeiten wiesen in Lausanne Wohnungen für weniger als CHF 1'000 auf. Diese Objekte mussten in der Berichtsperiode mit 14 Insertionstagen 4 Tage kürzer inseriert werden als in der Vorperiode. Da sich die Angebotsmenge kaum verändert hat (-4 Objekte), kann dies als klarer Hinweis für eine steigende Nachfrage nach diesen Wohnungen gedeutet werden.

Bei Wohnungen mit Mietpreisen zwischen CHF 1'000–2'000 ist eine durch das verringerte Angebot getriebene Verkürzung der mittleren Insertionsdauer festzustellen. Mit einem Rückgang der Zahl im Internet inserierten Wohnungen (-7% bzw. -4%) ist die Insertionszeit um 3 bzw. 4 Tage zurückgegangen (Total 15 bzw. 19 Insertionstage). Im Preissegment CHF 2'000–2'500 waren kleinere Bewegungen zu beobachten. Trotz Anstieg der Anzahl auf Online-Portalen ausgeschrieben Mietwohnungen um 5% hat sich die Insertionsdauer um 2 Tage auf 23 Insertionstage verkürzt, was auf eine leichte Zunahme der Nachfrage hindeutet.

Im Marktsegment der teuren Wohnungen (> CHF 2'500) ist eine deutlich zunehmende Nachfrage festzustellen. Für Wohnungen mit einem Mietpreis zwischen CHF 2'500–3'500 hat unter einer Zunahme des Angebots um 3% die mittlere Insertionsdauer um 9 Tage auf 30 Insertionstage abgenommen. Im Luxussegment mit Angebotspreisen von mehr als CHF 3'500 hat sich die Insertionszeit um 17 Tage verringert, obwohl sich das Angebot kaum verändert hat (-1%). Mit 53 Tagen müssen Vermieter im Vergleich zur Medianwohnung noch immer deutlich mehr Geduld aufbringen. Trotz dieser starken Abnahme der Insertionsdauer besteht im Luxussegment weiterhin ein deutlicher Angebotsüberhang.

Angebot nach Zimmerzahl

Im Segment der sehr kleinen Wohnungen (1 Zimmer) hat sich die Insertionsdauer um 4 Tage auf 18 Insertionstage verringert. Der deutliche Rückgang erfolgt bei einem um 10% kleinerem Angebot, was von einer starken Nachfrage zeugt. Speziell ist am Lausanner Mietwohnungsmarkt, dass 1-Zimmer-Wohnungen nicht übermässig kurze Insertionszeiten aufweisen. In den meisten anderen untersuchten Städten liegt in diesem Segment ein deutlicher Nachfrageüberhang vor.

Im Segment der 2-Zimmer-Wohnungen hat sich die Insertionszeit nicht verändert, obwohl das Angebot um 11% zurückgegangen ist. Diese Objekte müssen im Schnitt 19 Tage im Internet inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden. Bei 3-Zimmer-Wohnungen scheint die geringere Zahl (-7%) der auf Online-Portalen ausgeschrieben Mietwohnungen zu einem Rückgang der Insertionszeit um 2 Tage auf 21 Insertionstage geführt zu haben.

Wohnungen mit 4 Zimmer sind das einzige untersuchte Segment in Lausanne, das eine Verlängerung der mittleren Insertionsdauer erlebt hat. Bei relativ stabilem Angebot (-2%) hat sich die Insertionszeit um 3 Tage auf 32 Insertionstage erhöht. Wie bei sehr teuren Wohnungen ist in Lausanne auch bei sehr grossen Objekten mit 5 und mehr Zimmern eine zunehmende Nachfrage festzustellen. Bei einem Angebotsrückgang von 12% hat sich die Insertionsdauer um 10 Tage auf 30 Insertionstage verkürzt.

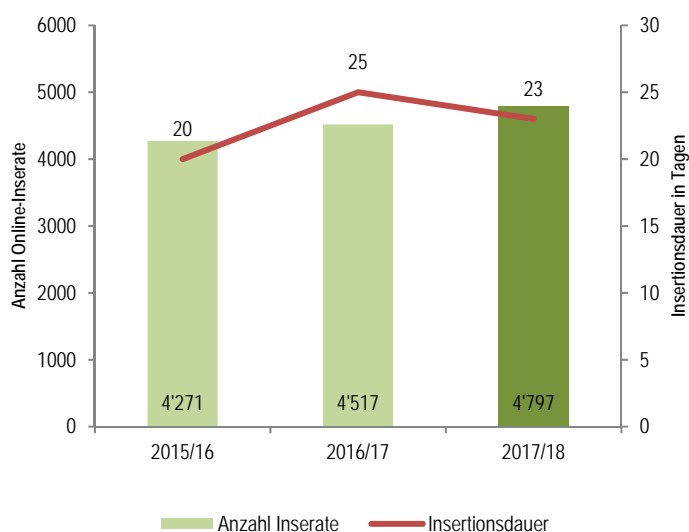
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Winterthur, Berichtsperiode 2017/18¹

In der aktuellen Berichtsperiode wurden in Winterthur mit 4'797 Objekten erneut mehr Wohnungen auf Onlineportalen angeboten als in der Vorjahresperiode (+6%). Trotz des grösseren Angebotes sank die Insertionszeit um 2 Tage, was auf eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen in Winterthur schliessen lässt. Mit einer mittleren Insertionsdauer von 23 Tagen bewegt sich Winterthur im Städtevergleich im vorderen Feld. Die längste Geduld benötigen Vermieter in Lugano, wo mit 48 Insertionstagen eine Mietwohnung rund doppelt solange inseriert werden muss als in Winterthur.

Veränderung zu Vorperioden

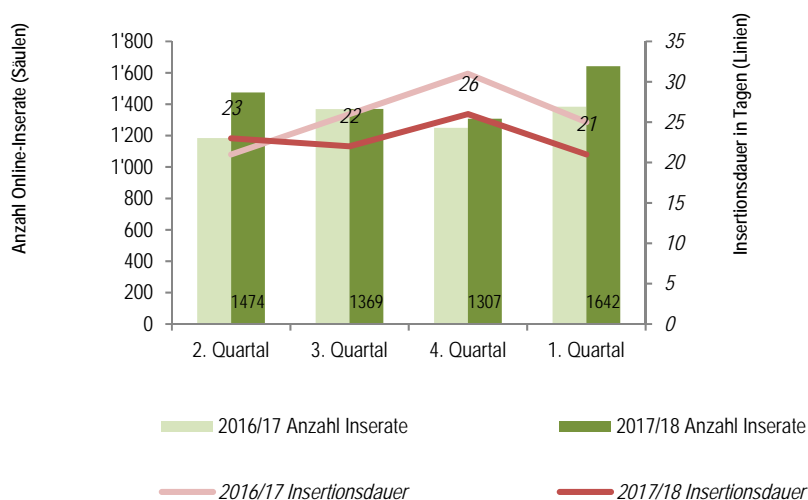


In Winterthur kann ein anhaltendes leichtes Wachstum der Zahl der im Internet inserierten Wohnungen festgestellt werden. Von 2015/16 bis 2016/17 stieg das Angebot um rund 6% auf 4'517 Objekte. In der Berichtsperiode wurden mit 4'797 Mietwohnungen erneut 6% mehr Objekte auf Online-Portalen angeboten als in der Vorjahresperiode.

In der Vorperiode hatte der Anstieg der Angebotsmenge noch zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 5 Tage geführt. Diese deutliche Verlängerung kann als Hinweis auf eine rückläufige Nachfrage gewertet werden.

In der aktuellen Berichtsperiode hat sich die Insertionsdauer trotz der erneuten Angebotsausweitung um 2 Tage auf 23 Insertionstage reduziert. Der Rückgang der Insertionsdauer – obwohl mehr Wohnungen angeboten wurden – deutet auf eine anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen in Winterthur hin.

Veränderung innerhalb der Periode



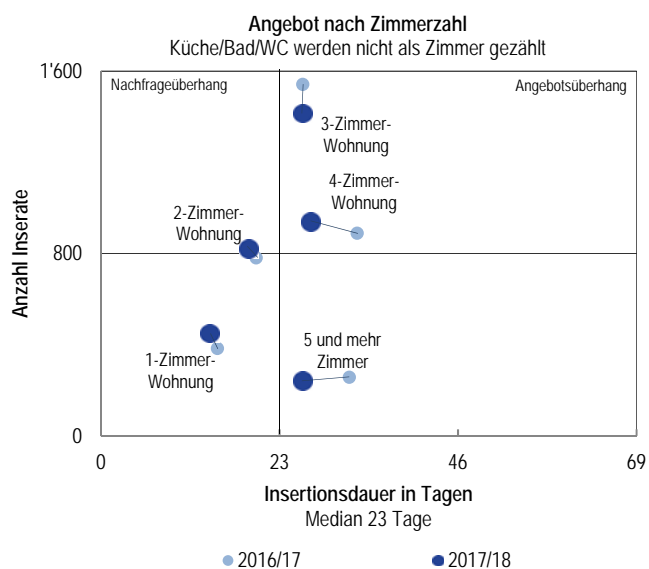
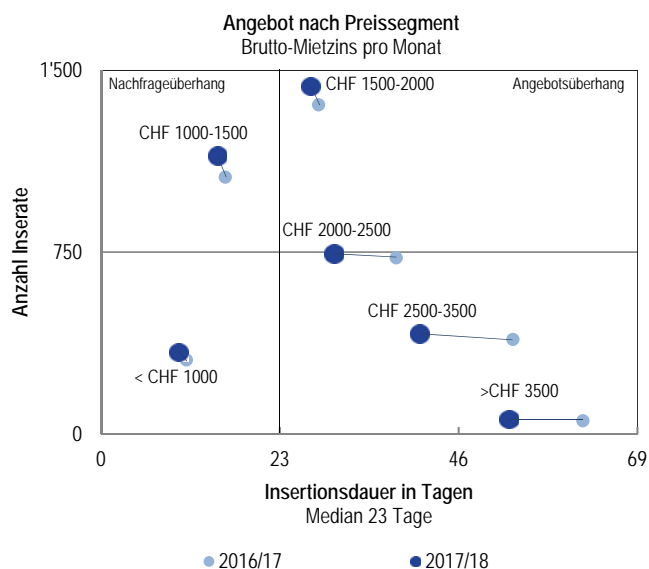
Das Angebot nahm in Winterthur zwischen dem 2. Quartal 2017 und dem 4. Quartal 2017 von 1'474 auf 1'307 Wohnungen kontinuierlich ab. Zu Beginn des neuen Jahres war dann ein deutlicher Anstieg auf 1'642 Objekte (+26%) zu beobachten.

Die mittlere Insertionszeit hat sich in der Berichtsperiode nur bedingt mit der Angebotsmenge bewegt. Zu Beginn des Berichtsjahres lag die durchschnittliche Insertionszeit bei 23 Tagen und sank mit dem Angebotsrückgang einhergehend bis zum 3. Quartal 2017 um 1 Tag auf 22 Insertionstage. Im 3. Quartal stieg die Insertionsdauer trotz erneutem Rückgang des Angebots auf 26 Tage. Im 1. Quartal 2018 sank die durchschnittliche Insertionszeit wiederum um 5 Tage auf 21 Insertionstage, trotz deutlich mehr Inseraten. Dies spricht für einen Anstieg der Nachfrage zu Beginn des neuen Jahres.

Bereits in der Vorperiode war gegen Ende des Jahres (4. Quartal) ein Anstieg der Insertionszeit trotz rückläufigem Angebot zu verzeichnen. Dies kann als Hinweis auf eine saisonal bedingte Abschwächung der Nachfrage über die Feiertage gedeutet werden.

Rückgang des Überangebotes an grossen, teuren Objekten

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018



In Winterthur herrschte in der Berichtsperiode nach wie vor ein sehr starker Nachfragedruck nach kleinen günstigen Wohnungen (1 Zimmer, < CHF 1'000). Der deutliche Angebotsüberhang an grossen und teuren Wohnungen hat sich durch eine gesteigerte Nachfrage abgeschwächt.

Angebot nach Preissegment

Sehr günstige Wohnungen für weniger als CHF 1'000 sind auch im aktuellen Berichtsjahr sehr stark nachgefragt. Trotz eines leicht erhöhten Angebots (+10%) hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 10 Insertionstage verkürzt. Für diese Objekte besteht ein sehr starker Nachfrageüberhang.

Auch bei Mietwohnungen mit einem Mietzins von CHF 1'000–1'500 herrscht eine starke Nachfrage. Im Berichtsjahr kann eine Angebotserhöhung um 8% festgestellt werden. Dennoch hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 15 Insertionstage verkürzt. Dieselbe Bewegung ist bei Objekten mit Preisen zwischen CHF 1'500–2'000 sichtbar. Die durchschnittliche Insertionszeit ist um 1 Tag auf 27 Insertionstage zurückgegangen, obwohl sich das Angebot um 5% vergrösserte. Dies spricht für eine stabile bis leicht anziehende Nachfrage nach diesen Wohnungen.

Für Objekte, die für mehr als CHF 2'000 angeboten wurden, kann in allen Segmenten ein deutlicher Anstieg der Nachfrage festgestellt werden, die zu einer Abschwächung des Angebotsüberhangs führte. Mietwohnungen für CHF 2'000–2'500 konnten mit 30 Insertionstagen 8 Tage schneller vermietet werden als in der Vorperiode. Das Angebot hat sich dabei leicht erhöht (+2%). Im Segment von CHF 2'500–3'500 hat sich das Angebot um 6% erhöht und die Insertionszeit hat sich um 12 Tage auf 41 Insertionstage reduziert.

Im Luxussegment (>CHF 3'500) hat die Insertionszeit ebenfalls stark abgenommen. In der Berichtsperiode mussten diese Objekte mit 53 Insertionstagen 9 Tage weniger lange inseriert werden, obwohl sich das Angebot nur geringfügig (+5 Objekte) verändert hat.

Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme der sehr kleinen Wohnungen mit 1 Zimmer verfügt die Stadt Winterthur über einen gesunden Wohnungsmix. Das Angebot scheint in der Berichtsperiode den Bedürfnissen der Mieter gut entsprochen zu haben.

Wie bei sehr günstigen Wohnungen herrscht in Winterthur auch eine grosse Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen mit einem Zimmer. Die Zahl der im Internet ausgeschrieben Objekte hat sich in der Berichtsperiode um 17% erhöht. Dennoch hat sich die Insertionszeit im Schnitt um 1 Tag reduziert. Der bestehende Nachfrageüberhang hat sich somit nochmals leicht verstärkt.

Auch bei 2-Zimmer-Wohnungen hat bei leicht grösserem Angebot (+5%) eine leichte Verkürzung der Insertionszeit (-1 Tag) auf 19 Tage stattgefunden. Bei Wohnungen mit 3 Zimmern hat sich hingegen die Insertionszeit um 1 Tag verkürzt, nachdem das Angebot sich um 8% verknappt hat.

Die mittlere Insertionszeit hat bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern deutlich abgenommen. Somit konnte in der Berichtsperiode der Angebotsüberhang der grossen Wohnungen deutlich abgebaut werden. Bei 4-Zimmer-Wohnungen hat sich bei einer Angebotsverknappung von 6% die Insertionszeit um 6 Tage auf 27 Insertionstage verringert. Bei Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat sich mit der Abnahme der Anzahl auf Online-Portalen ausgeschrieben Wohnungen (-6%) die Insertionszeit um 6 Tage auf 26 Insertionstage verkürzt. Die deutliche Abnahme der Insertionszeiten bei grossräumigen Mietwohnungen spricht für eine Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten in der Stadt Winterthur.

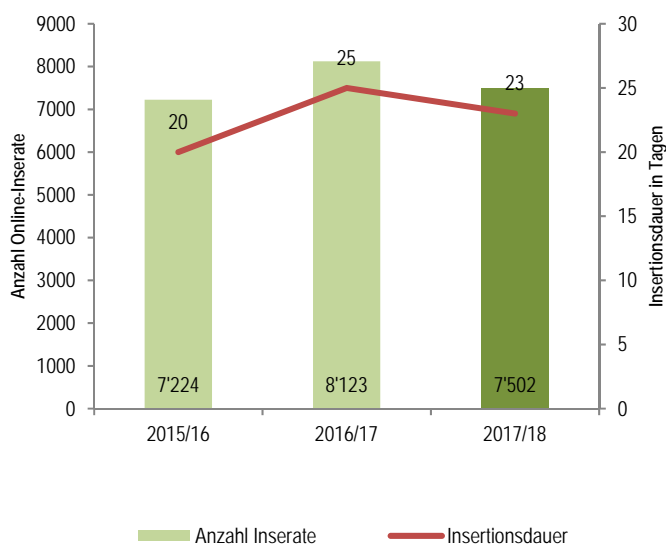
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Berichtsperiode 2017/18¹

Nach einer deutlichen Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit in der Vorperiode hat sich der Genfer Mietwohnungsmarkt in der aktuellen Berichtsperiode wieder etwas angespannt. Mit 23 Insertionstagen müssen Wohnungen in der Stadt Genf 2 Tage weniger lange ausgeschrieben werden als noch in der Vorperiode. Zwischen April 2017 und März 2018 wurden in Genf insgesamt 7'502 Objekte ausgeschrieben, was einem Rückgang gegenüber der Vorjahresperiode um fast 8% entspricht.

Veränderung zu Vorperioden

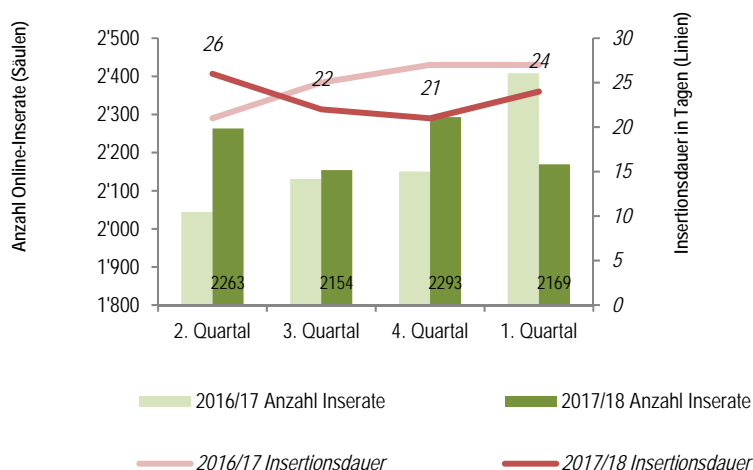


Nachdem in der Vorperiode eine Ausweitung des Angebotes um 12% auf 8'123 Wohnungen festgestellt werden konnte, hat sich in der aktuellen Berichtsperiode die Angebotsmenge wieder um 8% verknüpft. Mit 7'502 auf Online-Plattformen ausgeschrieben Wohnungen stellt die Stadt Genf nach Zürich (17'804 Objekte) und Basel (10'417 Objekte) den drittgrössten untersuchten Mietwohnungsmarkt dar.

In Genf scheint sich die mittlere Insertionszeit stabil mit der Zahl der inserierten Wohnungen zu bewegen. Die Angebotserhöhung um 12% in der Vorperiode hatte eine Zunahme der Insertionszeit um 5 Tage auf 25 Insertionstage zur Folge. Mit dem Rückgang des Angebots im aktuellen Berichtsjahr sank die Insertionszeit um 2 Tage auf 23 Insertionstage. Dies spricht für eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Genf.

Mit durchschnittlich 23 Insertionstagen können Wohnungen in Genf relativ schnell vermietet werden. Nur in Bern (16 Tage), Zürich (20 Tage) und Lausanne (20 Tage) finden Vermieter noch schneller einen Abnehmer. Am anderen Ende der Skala findet sich Lugano mit 48 Insertionstagen.

Veränderung innerhalb der Periode

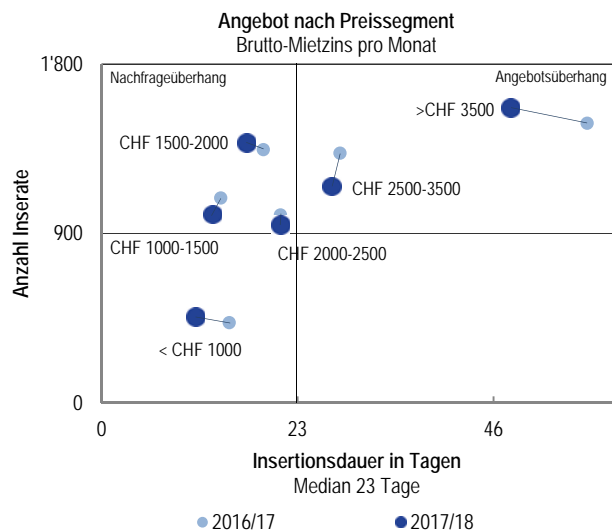


In der Vorperiode konnte in Genf ein stetiger Anstieg der Angebotsmenge und der mittleren Insertionszeit festgehalten werden.

In der aktuellen Berichtsperiode zeichnet sich ein etwas volatileres Bild: Zu Beginn der Periode (2. Quartal 2017) lag die mittlere Insertionszeit bei 26 Insertionstagen und einem Angebot von 2'263 Mietwohnungen. Mit einem Rückgang des Angebots im 3. Quartal 2017 um 5% sank die Insertionsdauer um 4 Tage auf 22 Insertionstage. Obwohl sich das Angebot im letzten Quartal 2017 wieder um 6% vergrösserte, sank die Insertionszeit nochmals um 1 Tag auf 21 Insertionstage. Zu Beginn des neuen Jahres ist ein erneuter Rückgang der Anzahl im Internet ausgeschrieben Wohnungen feststellbar (-5%). Trotzdem mussten Vermieter sich im 1. Quartal 2018 mit 24 Insertionstagen 3 Tage länger gedulden, um einen neuem Mieter zu finden.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Anziehende Nachfrage nach grossen und teuren Wohnungen



Mit Ausnahme der sehr günstigen und der sehr teuren und grossen Mietwohnungen sind nur geringe Veränderungen der Insertionsdauer in der Stadt Genf zu beobachten. Dies spricht für eine stabile Marktsituation.

Angebot nach Preissegment

Bemerkenswert ist in Genf die hohe Zahl an Luxuswohnungen. 24% des Angebots wird für mehr als CHF 3'500 angeboten. Zürich und Lugano haben mit je 13% des Angebots auch relativ hohe Anteile. In den übrigen der untersuchten Städte bewegt sich dieser Anteil zwischen 0 und 6%. Trotz der grossen Anzahl an Luxuswohnungen hat sich in der aktuellen Berichtsperiode der Angebotsüberhang deutlich abbauen können. Unter einer Erhöhung des Angebots um 5% hat sich die Insertionszeit um 9 Tage auf 48 Insertionstage verkürzt. Dies spricht für eine anziehende Nachfrage nach diesen Objekten am Genfer Mietwohnungsmarkt.

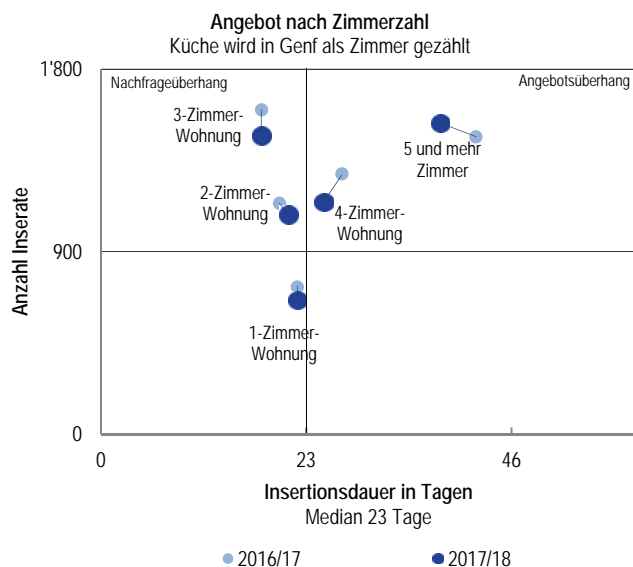
Bei Objekten im Segment CHF 2'500–3'500 ist eine mit der Angebotsverknappung einhergehende Verkürzung der Insertionszeit beobachtbar. In der Berichtsperiode wurden 13% weniger Objekte angeboten, was zu einer Reduktion der Insertionszeit um 1 Tag auf 27 Insertionstage geführt hat. Die leichte Veränderung der Insertionszeit bei der deutlichen Angebotsveränderung ist ein Indiz für eine etwas nachlassende Nachfrage nach diesen Objekten.

Bei Wohnungen mit Mietpreisen zwischen CHF 2'000–2'500 zeichnet sich der Markt durch grosse Stabilität aus. Der Rückgang des Angebots (-5%) hat nicht zu einer Veränderung der mittleren Insertionsdauer geführt (Total 21 Insertionstage). Auch bei Wohnungen für CHF 1'500–2'000 sind nur kleine Bewegungen feststellbar. Bei sehr stabilem Angebot (+3%), hat sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 17 Insertionstage verringert, was auf eine Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten hinweist.

Im Segment der Objekte für CHF 1'000–1'500 angeboten werden, hat eine Reduktion der Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen (-8%) zu einem Rückgang der Insertionsdauer um 1 Tag auf 13 Insertionstage geführt.

Mit durchschnittlichen 11 Insertionstagen lassen sich sehr günstige Wohnungen (< CHF 1'000) in der Stadt Genf sehr schnell vermieten. Trotz einer Erhöhung der Angebotsmenge um 7% hat sich die Insertionszeit um 4 Tage verkürzt. Im Bereich der sehr kleinen Wohnungen herrscht ein starker Nachfragedruck, der den bereits bestehenden Nachfrageüberhang noch verstärkt hat.

Angebot nach Zimmerzahl



Nach der Zimmerzahl aufgeschlüsselt, zeigt sich ebenfalls ein sehr grosser Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. 26% der auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen hatten in der Berichtsperiode mindestens 5 Zimmer. Damit macht dieses Segment den grössten Teil des Genfer Mietwohnungsmarktes aus. Im aktuellen Berichtsjahr hat sich die mittlere Insertionszeit dieser Objekte trotz eines Anstiegs der Angebotsmenge (+5%) um 4 Tage auf 38 Insertionstage verkürzt. Somit hat sich die Nachfrage nach diesen Wohnungen verstärkt.

Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen ist die Insertionsdauer um 2 Tage auf 37 Insertionstage zurückgegangen. Dies ist auf den Rückgang der Zahl der im Internet inserierten Wohnungen zurückzuführen (-11%). Bei 3-Zimmer-Wohnungen hatte die Angebotsverknappung um 8% keinen Einfluss auf die Insertionszeit (Total 18 Insertionstage).

Bei Objekten mit 2 Zimmern hat sich trotz eines kleineren Angebotes (-5%) die Insertionszeit um 1 Tag auf 21 Insertionstage verlängert. Die Nachfrage nach diesen Objekten könnte somit in der Berichtsperiode etwas nachgelassen haben.

Im Segment der sehr kleinen Wohnungen mit 1 Zimmer hatte ein Angebotsrückgang um 9% keinen Einfluss auf die Insertionszeit. Mit 22 Tagen liegt die mittlere Insertionsdauer sehr nahe am Median.

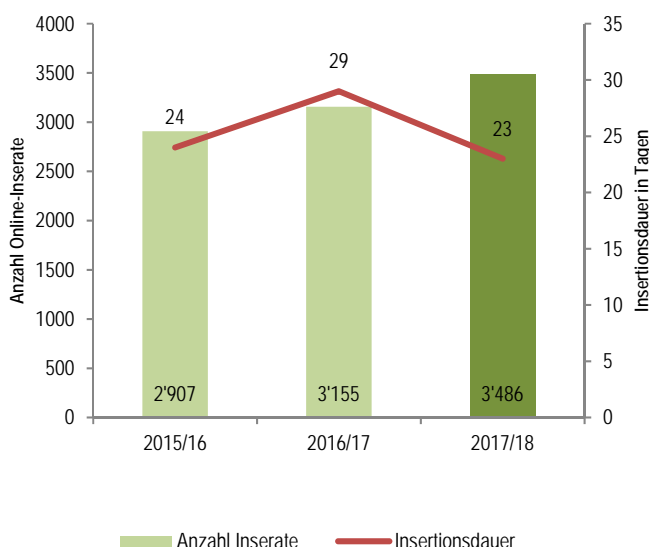
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Berichtsperiode 2017/18¹

Der Freiburger Mietwohnungsmarkt verzeichnet eine deutlich stärkere Nachfrage. Trotz bedeutender Angebotszunahme um 10% mussten Mietwohnungen nur noch 23 Tage auf Internetportalen ausgeschrieben werden. Zum Vergleich: In der Vorperiode mussten sich Vermieter noch 29 Tage gedulden.

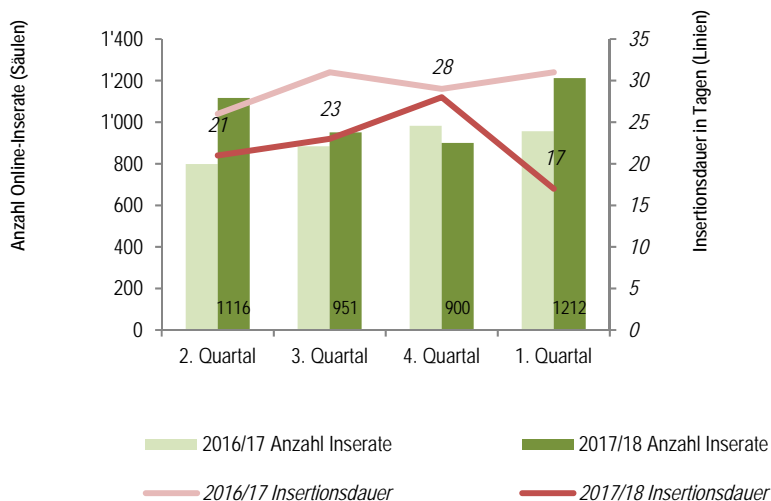
Veränderung zu Vorperioden



Der Freiburger Mietwohnungsmarkt zählte in der aktuellen Berichtsperiode 3'486 Inserate. Gegenüber den im Vorjahr inserierten 3'155 Wohnungen entspricht dies einer Angebotszunahme um 331 Objekte bzw. 10%.

Zum dritten Mal in Folge war damit ein zunehmendes Angebot zu verzeichnen. Im Vorjahr führte eine Angebotsausweitung um 9% zu einer Zunahme der durchschnittlichen Insertionsdauer um 5 Tage auf 29 Insertionstage. Der erneute Rückgang der Insertionszeiten zeugte von einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Freiburg. Damit positionierte sich Freiburg zusammen mit Winterthur und Genf nur hinter Bern (16 Tage), Lausanne und Zürich (je 20 Tage).

Veränderung innerhalb der Periode

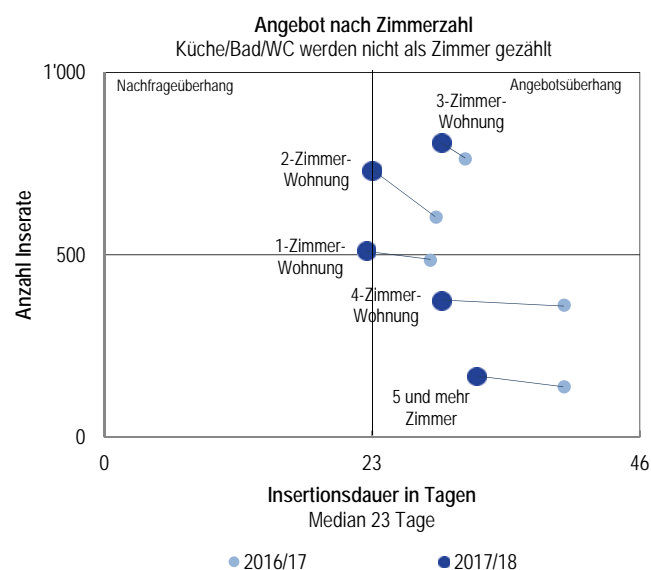
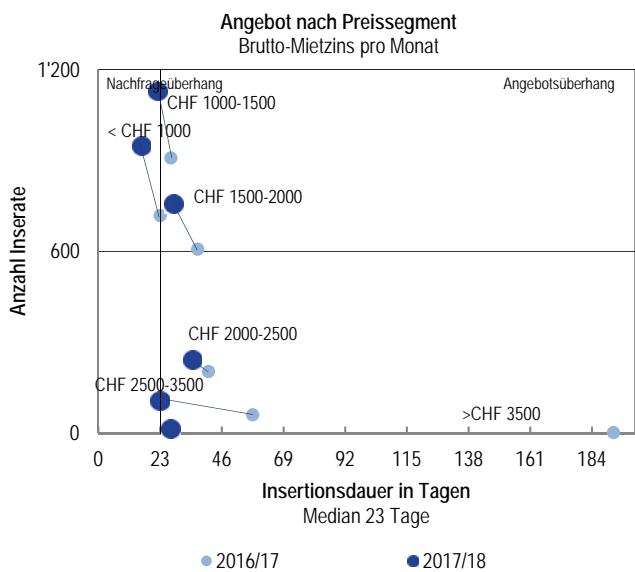


Im ersten Quartal des Berichtsjahres (2. Quartal 2017) wurden 1'116 Mietwohnungen auf Internetportalen angeboten. In den zwei darauffolgenden Quartalen sank das Angebot stetig. Während im 3. Quartal mit 951 Inseraten ein Rückgang um 15% zu verzeichnen war, sank das Angebot im 4. Quartal um weitere 5% auf nur noch 900 Inserate. Im letzten Quartal des Berichtsjahres nahm das Angebot schliesslich massiv zu. Das Berichtsjahr wurde mit 1212 gezählten Inseraten abgeschlossen – eine Zunahme von 35%.

Die Insertionszeiten blieben während der gesamten Berichtsperiode unter jenen des Vorjahres. Dieses wurde mit 31 Insertionstagen abgeschlossen. Die Dauer verkürzte sich jedoch im 1. Quartal des Berichtsjahres um 10 Tage auf nur 21 Tage. In den Quartalen 2 und 3 des Berichtsjahres stieg die Insertionsdauer kontinuierlich auf 23 Tage an. Ihr Hoch erreichte sie im 4. Quartal mit 28 Tagen. Die ersten drei Quartale des Berichtsjahres deuteten somit auf eine starke Entspannung des Marktes hin. Trotz massiver Angebotsausweitung im letzten Quartal der Berichtsperiode (1. Quartal 2018) reagierte die Insertionsdauer mit einer Reduktion der durchschnittlichen Insertionszeit um 11 Tage auf 17 Tage. Dies spricht für eine starke Zunahme der Nachfrage zu Beginn des neuen Jahres hin.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Anspannung in sämtlichen Segmenten des Freiburger Mietwohnungsmarktes



Im aktuellen Berichtsjahr befand sich die Stadt Freiburg erneut unter den vier kleinsten Märkten. Den kleinsten Markt bildeten die Städte Chur (2299 Inserate), Neuenburg (2649), Freiburg (3486) und Lugano (3806). Bezüglich der benötigten Insertionszeiten unterschied sich Freiburg jedoch stark von den vergleichbaren Märkten. Mit nur 23 Insertionstagen mussten lediglich in Bern, Zürich und Lausanne Mietwohnungen im Schnitt kürzer ausgeschrieben werden.

Eine Segmentierung nach Preis und Zimmerzahl zeigt, dass sich die Anspannung über sämtliche Segmente erstreckte.

Angebot nach Preissegment

Mit 2'832 inserierten Mietwohnungen stellten Objekte mit einem Mietzins von bis zu CHF 2'000 über 80% des Gesamtangebots. Das günstigste Segment (< CHF 1'000) nahm um 32% auf 948 Objekte zu. Gleichzeitig verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit von 23 Tagen auf 16 Tage. Das grösste Segment machten Wohnungen zwischen CHF 1'000–1'500 mit 1'128 Objekten. Hier verkürzte sich die Insertionszeit trotz zunehmendem Angebot (+24%) um 5 Tage auf 22 Insertionstage, ähnlich bei Mietwohnungen für CHF 1'500–2'000. Hier verkürzte sich die Insertionszeit von 37 auf 28 Tage bei einer Ausweitung des Angebots um knapp 25%. Die drei grössten Preissegmente wiesen somit einen deutlichen Anstieg der Nachfrage auf.

Dem gleichen Trend folgte das kleine Segment mit Mietwohnungen für CHF 2'000–2'500. Hier weitete sich das Angebot um 19% auf 242 Angebot aus. Die Insertionszeiten verkürzten sich gleichzeitig von 41 auf 35 Tage. Einen massiven Rückgang der Insertionszeiten verzeichnete das gehobene Preissegment mit CHF 2'500–3'500. Hier sanken die Insertionszeiten von 58 Tagen auf 23 Insertionstage. Gleichzeitig nahm das Angebot von 60 auf 107 Inserate zu.

Im Luxussegment (> CHF 3'500) nahm das Angebot von 1 auf 13 Inserate zu. Die Insertionszeiten normalisierten sich mit durchschnittlich 27 Tagen. Wegen der kleinen Datenmenge können jedoch nur mit grosser Vorsicht Aussagen getroffen werden, da wenige Ausreisser einen grossen Einfluss auf die Mittelwerte ausüben können.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Segmentierung nach Zimmerzahl zeigt ein ähnliches Bild wie die Segmentierung nach dem Preis.

Das grösste Segment machten Mietwohnungen mit 3 Zimmern aus. Gesamthaft 807 Objekte (+5%) mussten im Schnitt 29 Tage und somit deutlich länger als 1- und 2-Zimmer-Wohnungen inseriert werden. 2-Zimmer-Wohnungen stellten mit 731 Objekten ein Fünftel des Gesamtangebotes dar. Hier reagierten die Insertionszeiten auf die Angebotsausweitung um 21% mit einem Rückgang um über 5 Tage auf 23 Insertionstage.

Die kürzesten Insertionszeiten verzeichneten mit 22 Tagen 1-Zimmer-Wohnungen. Während sich das Angebot um 5% ausweitete, verkürzte sich die Insertionszeit um 5 Tage.

Objekte mit 4 oder 5 Zimmer konnten sich vom vorjährigen Angebotsüberhang erholen. Das Angebot von 4-Zimmer-Wohnungen blieb im Vergleich zum Vorjahr quasi unverändert (+3%). Die Insertionszeiten verkürzten sich dahingegen um über 10 Tage auf durchschnittlich 29 Insertionstage – ein klares Indiz für eine zunehmende Nachfrage.

Das kleinste Segment bildeten mit 167 Inseraten (+21%) Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Auch hier verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 7 Tage auf 32 Insertionstage.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auf dem gesamten Freiburger Mietwohnungsmarkt die Nachfrage zugenommen hat. Die grösste Nachfrage besteht nach wie vor nach günstigen Mietwohnungen mit 1 bis 3 Zimmer.

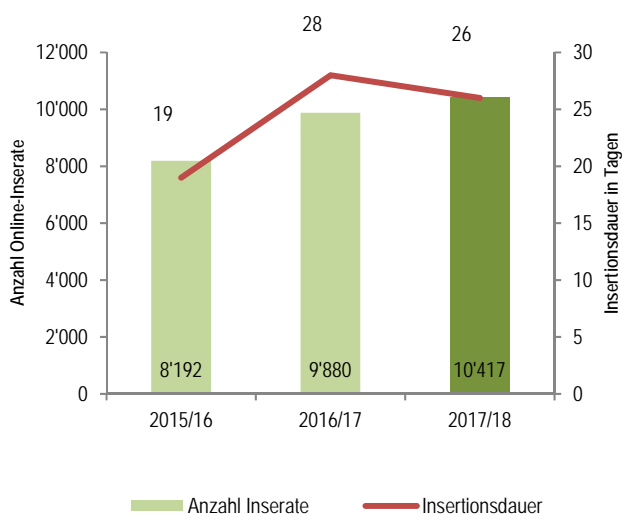
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Berichtsperiode 2017/18¹

Wie bereits im Vorjahr nahm die Zahl der auf Internetportalen ausgeschriebenen Wohnungen in der Stadt Basel erneut zu. Zwischen dem 1. April 2017 und dem 31. März 2018 wurden insgesamt 10'417 Objekte angeboten, was einem Angebotszuwachs von mehr als 5% entspricht. Die Stadt Basel stellt nach der Stadt Zürich den zweitgrössten Mietwohnungsmarkt der untersuchten Städte. Trotz des grösseren Angebotes ist die durchschnittliche Insertionszeit um 2 Tage zurückgegangen. Mit durchschnittlich 26 Insertionstagen bewegt sich der Wohnungsmarkt der Stadt Basel im schweizerischen Mittelfeld.

Veränderung zu Vorperioden



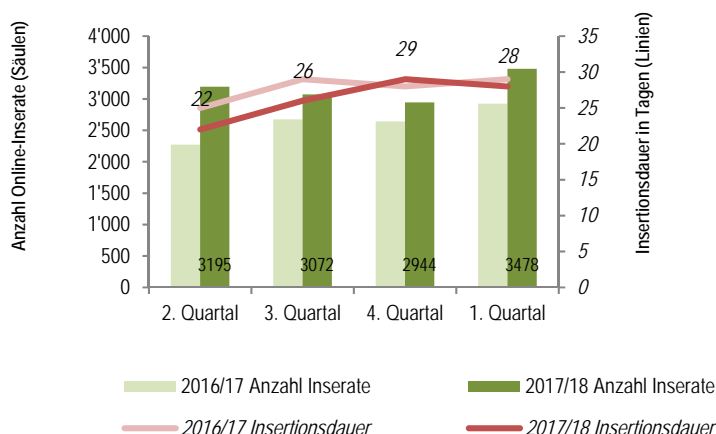
Am Basler Mietwohnungsmarkt kann in den drei vergangenen Jahren eine starke Ausweitung der Angebotsmenge ausgemacht werden. Im Jahr 2015/2016 wurden 8'192 Objekte ausgeschrieben. Bis in die aktuelle Berichtsperiode nahm die Anzahl im Internet inserierter Wohnungen um insgesamt 27% auf 10'417 Wohnungen zu. Damit einhergehend kann eine klare Verlängerung der Insertionszeit beobachtet werden.

Von 2015/17 bis 2016/17 hat sich die Insertionszeit um 9 Tage auf 28 Insertionstagen stark verlängert (+47%). Diese Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit wurde vor allem durch die eine Angebotsausweitung um 20% getrieben. Die überproportionale Zunahme der Insertionszeit spricht aber auch für einen Rückgang der Nachfrage.

In der aktuellen Periode hat sich die Insertionszeit wieder um 2 Tage auf 26 Insertionstage verkürzt. Diese leichte Verkürzung, die trotz einer 5% Ausweitung der Angebotsmenge stattgefunden hat, spricht für eine erstarkende Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Basel.

Mit durchschnittlichen 26 Insertionstagen liegt die Stadt Basel im schweizerischen Mittelfeld. Am schnellsten werden Wohnungen mit 16 Tagen in der Stadt Bern vermietet. Am längsten müssen sich Eigentümer in Lugano mit durchschnittlich 48 Insertionstagen gedulden.

Veränderung innerhalb der Periode



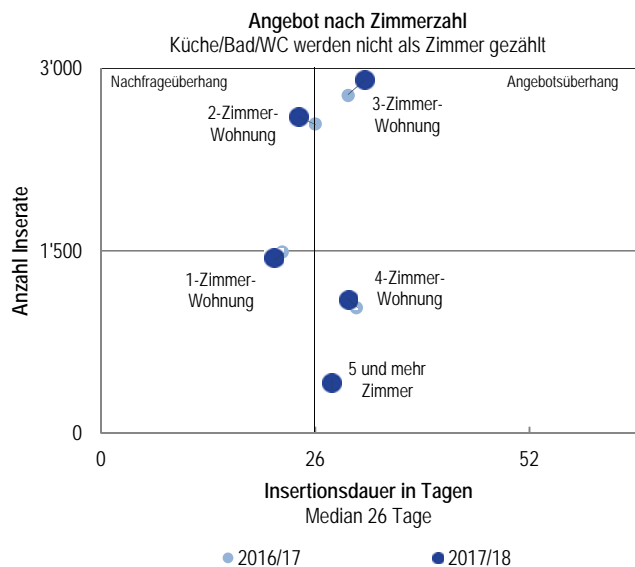
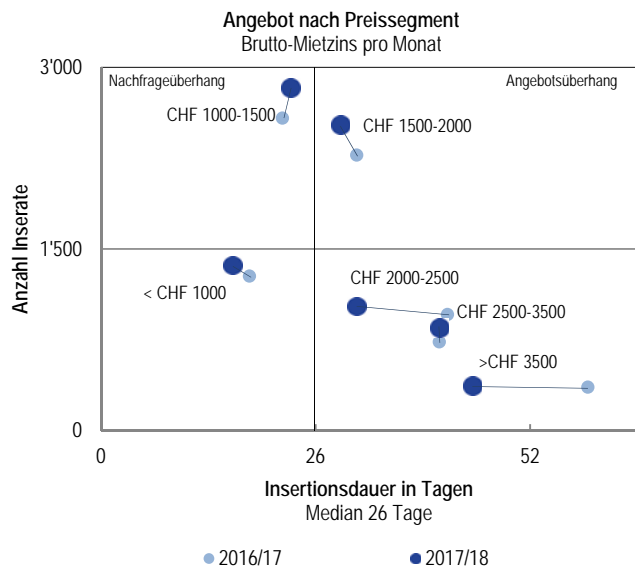
Ein Blick auf den Verlauf der durchschnittlichen Insertionszeit zeigt, dass am Anfang der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) mit 22 Insertionstagen Wohnungen in der Stadt Basel vergleichsweise schnell einen Abnehmer fanden. Bis ins 4. Quartal 2017 verlängerte sich die Insertionszeit um 7 Tage auf 29 Insertionstage, sank dann aber wiederum zu Beginn des neuen Jahres um 1 Tag.

In der Vorperiode hat sich die Insertionszeit relativ ähnlich verhalten. Zu Beginn der Periode lag sie bei 25 Insertionstagen. Im 3. Quartal pendelte sie sich dann um 28 bis 29 Insertionstage ein.

Während sich in der Vorperiode die Insertionszeit mit der Angebotsmenge bewegte, kann in der Berichtsperiode kein klarer Zusammenhang zwischen der Zahl an ausgeschriebenen Mietwohnungen und der Insertionsdauer festgestellt werden.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Wachsendes Angebot bei günstigeren Wohnungen – Erhöhte Nachfrage nach teureren Objekten



Die Vergrößerung des Angebots hat primär bei günstigen Wohnungen bis CHF 2'000 stattgefunden.

Mit Ausnahme der teureren Objekte (CHF 2'000–2'500 und > CHF 3'500) haben sich die durchschnittlichen Insertionszeiten im Vergleich zur Vorperiode relativ stabil verhalten.

Angebot nach Preissegment

Vor allem in den beiden Preissegmenten zwischen CHF 1'000–2'000 kann eine Vergrößerung der Zahl an ausgeschriebenen Wohnungen festgestellt werden. 2017/18 wurden in diesen Kategorien 2'828 bzw. 2'523 Wohnungen angeboten, was einem Angebotszuwachs von 10% bzw. 11% entspricht. Für Objekte mit einem Mietpreis zwischen CHF 1'000–1'500 kann eine Verlängerung der Insertionsdauer um 1 Tag auf 23 Tage festgestellt werden. Mietwohnungen für CHF 1'500–2'000 mussten mit 29 Insertionstagen 2 Tage weniger lang inseriert werden als noch in der Vorperiode.

Am schnellsten lassen sich Objekte für unter CHF 1'000 vermieten. Trotz einer leichten Angebotsausweitung (+7%) liessen sich diese Objekte im Schnitt nach 16 Tagen vermieten. Mit der Verkürzung der Insertionsdauer um 2 Tage hat sich der Nachfrageüberhang nach diesen Objekten in der Berichtsperiode verschärft.

Während sich der Markt der Wohnungen für CHF 2'500–3'500 sehr stabil verhielt (+0 Tage), waren bei Objekten zwischen CHF 2'000–2'500 sowie bei Wohnungen für mehr als CHF 3'500 deutliche Bewegungen auszumachen. Bei relativ stabilem Angebot (+7% bzw. +3%) konnten diese Mietwohnungen in der aktuellen Berichtsperiode mit 31 und 45 Insertionstagen deutlich schneller vermietet werden als im Vorjahr (-11 Tage bzw. -14 Tage).

Angebot nach Zimmerzahl

Nach der Anzahl Zimmer betrachtet, hat sich in der Stadt Basel der Mietwohnungsmarkt allgemein relativ stabil verhalten.

In der Kategorie der sehr kleinen Wohnungen mit einem Zimmer hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 21 Insertionstage verkürzt. Das Angebot hat sich gleichzeitig um 3% verringert. In diesem Segment besteht somit ein leichter Nachfrageüberhang.

Die Insertionszeit von 2-Zimmer-Wohnungen bewegt sich mit 24 Tagen sehr nahe am Median. Trotz leichter Zunahme der Zahl an ausgeschriebenen Mietwohnungen (+2%) hat sich die Insertionszeit um 2 Tage verkürzt, was auf eine leichte Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten hinweist. Dasselbe ist im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen zu sehen. Hier hat trotz Vergrößerung des Angebots um 7% die Insertionsdauer um 1 Tag auf 30 Insertionstage abgenommen.

Bei 3-Zimmer-Wohnungen hat die Ausweitung des Angebots um 5% zu einer Verlängerung der mittleren Insertionsdauer von 2 Tagen auf 32 Insertionstage geführt.

Im Segment der sehr grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern war in der Berichtsperiode wenig Bewegung zu verzeichnen. Das Angebot hat sich zwar um 6% vergrössert. Diese Wohnungen fanden aber unverändert im Schnitt nach 28 Tagen einen Abnehmer. In Basel bewegt sich die Insertionszeit für sehr grosse Wohnungen sehr nahe am Median, was im Städtevergleich für dieses Segment eher ungewöhnlich ist. Dies bedeutet, dass das Angebot an sehr grossen Wohnungen den Wünschen der Mieter sehr gut entspricht.

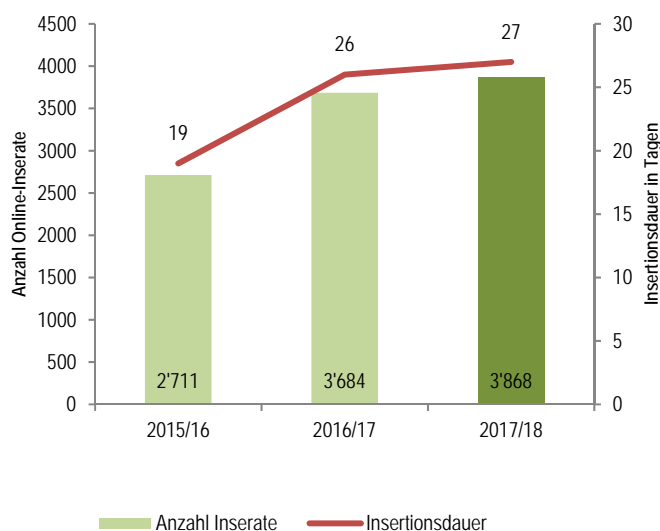
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Berichtsperiode 2017/18¹

In der Berichtsperiode ist in der Stadt Luzern sowohl das Angebot wie auch die Insertionszeit erneut gestiegen. Während das Angebot im Vergleich zur Vorperiode um 5% zunahm, hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 27 Insertionstage verlängert. Im Vergleich zu den massiven Veränderungen, die zwischen den Vorjahresperioden stattfanden, scheint sich der Luzerner Mietwohnungsmarkt deutlich beruhigt zu haben.

Veränderung zu Vorperioden

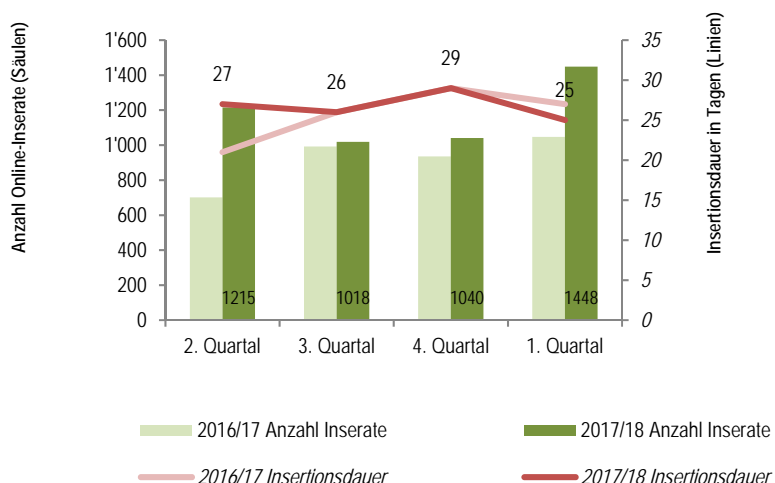


Zwischen den Vorjahresperioden 2015/16 und 2016/17 hatte sich das Angebot von 2'711 auf 3'684 Mietwohnungen (+36%) vergrössert. Damit einhergehend hatte sich die mittlere Insertionsdauer um 7 Tage auf 26 Insertionstage verlängert.

Diese starke Angebotsausweitung scheint im Berichtsjahr deutlich abgebremst worden zu sein. Zwischen April 2017 und März 2018 wurden in der Stadt Luzern insgesamt 3'868 Mietwohnungen ausgeschrieben. Im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht dies einem Angebotszuwachs von 5%. Der leichte Zuwachs auf der Angebotsseite hat nur noch zu einer leichten Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit um 1 Tag geführt. Am Luzerner Mietwohnungsmarkt mussten Wohnungen im Schnitt 27 Tage ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden.

Luzern befindet sich sowohl nach der Grösse des Marktes als auch nach der Insertionsdauer im Mittelfeld der 12 untersuchten Schweizer Städte.

Veränderung innerhalb der Periode



Der Blick auf die einzelnen Quartale zeigt, dass sich in Luzern die mittlere Insertionszeit relativ konstant um den Mittelwert von 27 Insertionstagen bewegt hat.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) lag die Insertionszeit bei einer hohen Angebotsmenge (1'215 Objekte) bei 27 Insertionstagen. Im 3. Quartal 2017 sank das Angebot um 16% auf 1'018 Wohnungen. Die Insertionsdauer sank damit einhergehend um 1 Tag auf 26 Insertionstage. Bis zum 4. Quartal blieb die Zahl der ausgeschrieben Wohnungen auf konstantem Niveau, die Insertionszeit stieg aber um 3 Tage auf 29 Insertionstage. Im 1. Quartal des neuen Jahres stieg das Angebot um 39% stark. Die Insertionsdauer hingegen sank um ganze 4 Tage auf 25 Insertionstage.

Mit Ausnahme des 1. Quartals verhielt sich die Insertionszeit relativ ähnlich wie in der Vorperiode. Der Anstieg und Fall in der zweiten Hälfte der Berichtsperiode zeugt von einem saisonalen Effekt. Aufgrund der Feiertage suchten deutlich weniger Personen eine neue Wohnung. Zu Beginn des neuen Jahres verstärkt sich dann die Nachfrage, da mehr Mieter auf Wohnungssuche waren.

Im Vergleich zur Vorperiode sind zudem die deutlich höhere Anzahl im Internet ausgeschrieben Wohnungen zu Beginn (2. Quartal) und zum Ende (1. Quartal) des Berichtsjahres beachtenswert.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Zu wenig kleine Wohnungen und zu viele grosse und teure Objekte am Luzerner Wohnungsmarkt

Am Luzerner Mietwohnungsmarkt gab es im Vergleich zu vielen anderen untersuchten Städten relativ wenige Bewegung in den einzelnen Marktsegmenten.

Bei kleinen (1 und 2 Zimmer) und günstigen Wohnungen (< CHF 1'500) scheint ein Nachfrageüberhang vorzuherrschen, während bei grossen (5 und mehr Zimmer) und teuren Objekten (> CHF 2'500) ein klarer Angebotsüberhang vorzufinden ist.

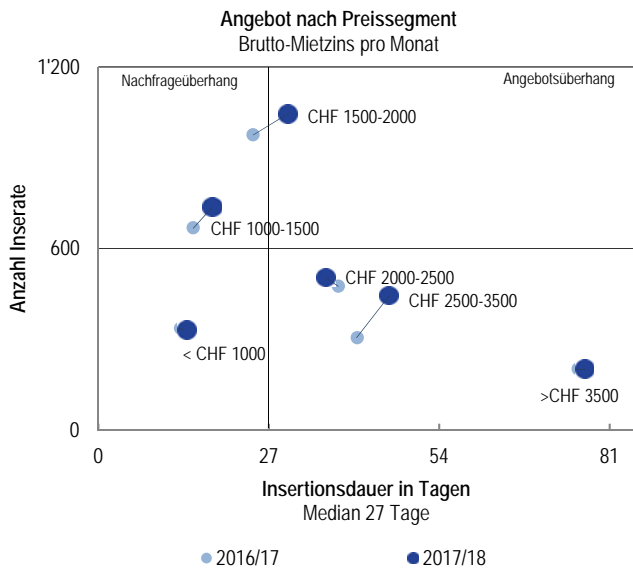
Angebot nach Preissegment

Bei sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) hat sich in der Berichtsperiode nur wenig geändert. Unter einer leichten Verringerung des Angebots (-5 Wohnungen) hat sich die Insertionszeit um einen Tag verlängert. Diese Wohnungen sind in Luzern somit noch immer sehr stark gefragt und weisen einen Nachfrageüberhang auf.

Bei Objekten von CHF 1'000–2'000 hat eine Vergrösserung der Angebotsmenge (+10% bzw. +7%) zu einer Verlängerung der mittleren Insertionsdauer geführt. Diese Wohnungen mussten 18 bzw. 30 Tage (+3 Tage bzw. +5 Tage) auf Online-Portalen inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden. Dieselbe Bewegung ist auch bei Wohnungen zwischen CHF 2'500 und 3'500 festzustellen. Eine Angebotsausweitung von 46% hat zu einer Verlängerung der Insertionszeit um 5 Tage auf 46 Insertionstage geführt. Allerdings weist der überproportionale Anstieg des Angebots dennoch auf eine starke Nachfrage nach diesen Objekten hin.

Das Marktsegment CHF 2'000–2'500 verhielt sich in der Berichtsperiode relativ stabil. Trotz einer leichten Erhöhung der Zahl im Internet ausgeschriebener Wohnungen (+6%) hat sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 36 Insertionstage verkürzt. Dies weist auf einen leichten Anstieg der Nachfrage nach diesen Objekten hin.

Auch bei Luxusobjekten (> CHF 3'500) sind nur geringe Veränderungen in der Berichtsperiode festzustellen. Bei unverändertem Angebot hat sich die Insertionszeit um 1 Tag verlängert. Bei Luxuswohnungen herrscht mit 77 Insertionstagen in der Stadt Luzern allerdings ein deutlicher Angebotsüberhang.



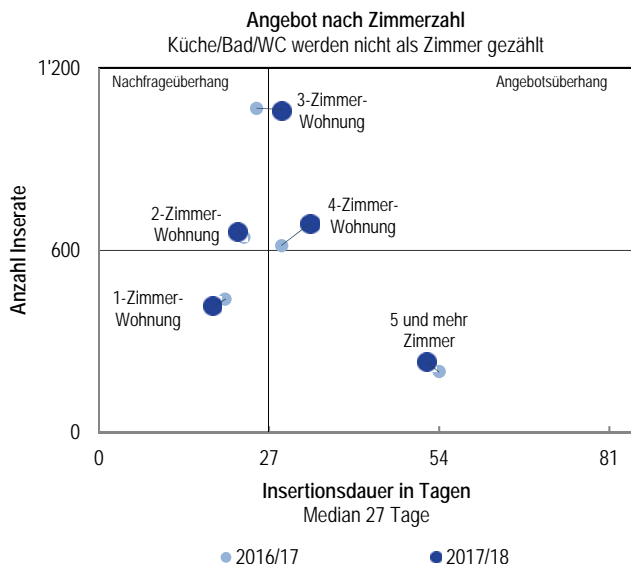
Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl betrachtet zeigt sich, dass am Luzerner Mietwohnungsmarkt eine grosse Nachfrage nach 1 und 2-Zimmer-Wohnungen herrscht. In der Berichtsperiode hat sich die Zahl der angebotenen Objekte leicht verändert (-5% bzw. +3%). Gleichzeitig hat sich die Insertionszeit in beiden Segmenten um 2 bzw. 1 Tag auf 18 und 22 Insertionstage verkürzt. Im kleinflächigen Segment hat sich der Nachfragüberhang somit erneut leicht verstärkt.

3-Zimmer-Wohnungen bewegen sich mit 29 Insertionstagen relativ nahe am Median. Die 4-tägige Verlängerung der Insertionszeit, trotz beinahe unverändertem Angebot (+7 Objekte), deutet auf einen Rückgang der Nachfrage nach diesen Wohnungen hin.

Bei Wohnungen mit 4 Zimmern hat die Ausweitung der Angebotsmenge (+12%) zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit um 4 Tage auf 33 geführt. Dies spricht für eine relativ stabile Nachfrage nach Wohnungen dieses Typs.

Ein klarer Angebotsüberhang findet sich bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern. Vermieter mussten sich mit 52 Tagen (-2 Tage) im Vergleich zur Medianwohnung doppelt so lange gedulden, um einen Abnehmer zu finden.



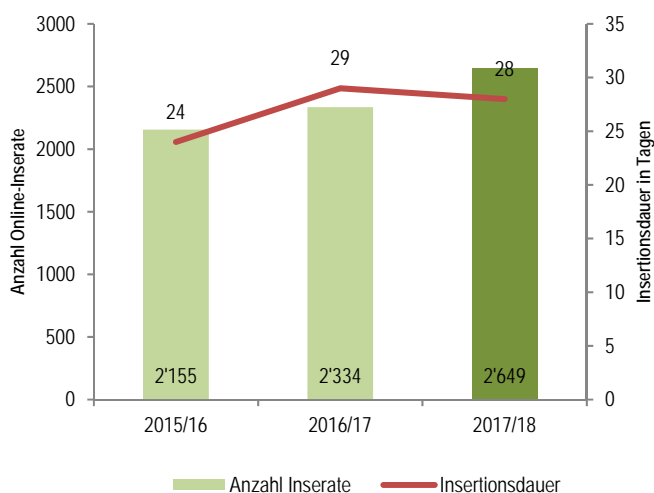
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Berichtsperiode 2017/18¹

Trotz eines erneuten deutlichen Anstiegs des Angebots um 13% hat sich die durchschnittliche Insertionszeit in der Stadt Neuenburg um 1 Tag verkürzt. Eine Mietwohnung musste zwischen April 2017 und März 2018 im Schnitt 28 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Der Rückgang der Insertionszeit trotz anhaltendem Anstieg der Anzahl im Internet inserierter Wohnungen lässt auf eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in Neuenburg schliessen.

Veränderung zu Vorperioden

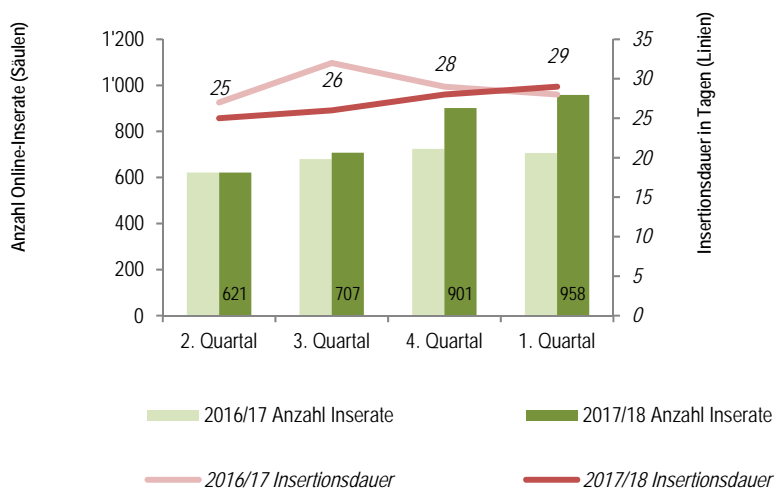


In der Berichtsperiode wurden in Neuenburg insgesamt 2'649 Mietwohnungen auf Online-Portalen inseriert. Dies entspricht einer Zunahme von 13% gegenüber dem Vorjahr. Somit hat sich die Angebotsmenge nach der letztjährigen Erhöhung um 8% erneut deutlich vergrössert.

Trotz der bedeutenden Ausweitung des Angebots hat sich die mittlere Insertionszeit in der Berichtsperiode um 1 Tag auf 28 Insertionstage verkürzt. Die Tatsache, dass in der Vorperiode eine Erhöhung des Angebots um 8% zu einer 5-tägigen Verlängerung der Insertionsdauer geführt hatte, spricht für eine Stabilisierung des Neuenburger Mietwohnungsmarkts in der aktuellen Periode.

Der Rückgang der Insertionszeit bei deutlicher Erhöhung der Zahl der ausgeschrieben Wohnungen zeugt von einer zunehmenden Nachfrage am Neuenburger Mietwohnungsmarkt.

Veränderung innerhalb der Periode



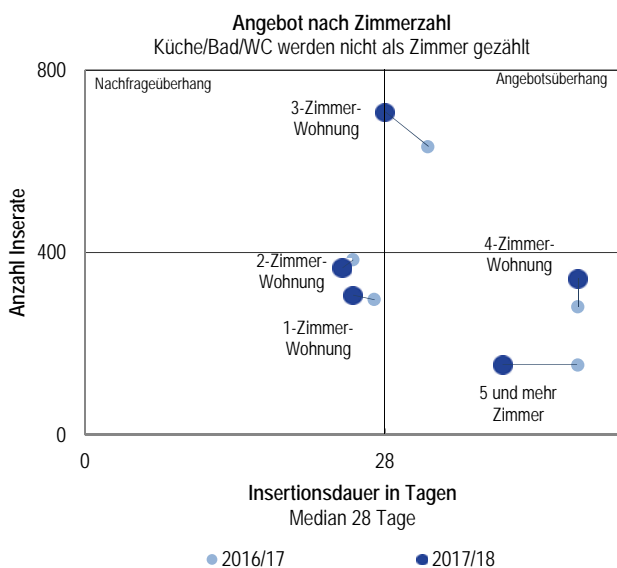
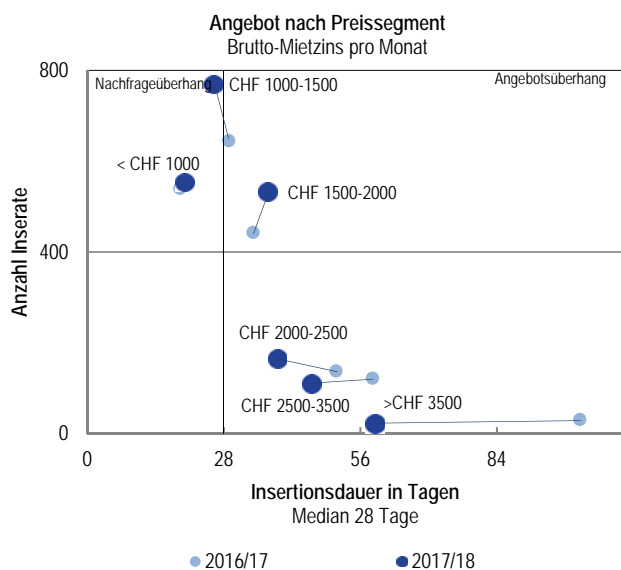
Ein Blick auf die einzelnen Quartale des Berichtsjahres zeigt, dass sich sowohl die Angebotsmenge als auch die Insertionszeit kontinuierlich erhöht haben.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) wurden in der Stadt Neuenburg 621 Mietwohnungen auf Online-Portalen ausgeschrieben, deren durchschnittliche Insertionsdauer bei 25 Tagen lag. Im 3. Quartal 2017 erhöhte sich die Angebotszahl um 14% auf 707 Objekte, was zu einem Anstieg der Insertionsdauer um 1 Tag auf 26 Insertionstage führte. Bis zum 4. Quartal 2017 stieg die Zahl der angebotenen Wohnungen erneut um 27%. Dieser Anstieg führte zu einer Verlängerung der Insertionsdauer auf 28 Tage. Im 1. Quartal des neuen Jahres stieg das Angebot dann auf 958 Objekte (+6%), was zu einem erneuten Anstieg der Insertionsdauer auf 29 Tage führte.

Der Vergleich zur Vorperiode zeigt, dass sich die Insertionszeit mit Ausnahme des 3. Quartals auf gleichem Niveau bewegte. Auch in der Vorperiode stieg das Angebotsvolumen kontinuierlich. Obwohl sich die Zahl der ausgeschrieben Wohnungen zu Beginn der aktuellen Periode auf demselben Niveau bewegte, stieg das Angebot im Verlauf des Berichtsjahres deutlich. Der nächste OWI Report wird zeigen, ob der markante Trend der Angebotsausweitung weiter anhält.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Steigende Nachfrage nach teureren und grossen Wohnungen am Neuenburger Mietwohnungsmarkt



In den teureren (> CHF 2'000) und grösseren (3 und 5 Zimmer) Segmenten des Neuenburger Wohnungsmarktes kann eine Entspannung festgestellt werden. Diese Objekte wurden in der Berichtsperiode verstärkt nachgefragt.

Die Angebotsausweitung hat vor allem im Segment der günstigen bis mittelteuren (CHF 1'000–2'000) und mittelgrossen (3–4 Zimmer) Wohnungen stattgefunden.

Angebot nach Preissegment

In Neuenburg werden verhältnismässig viele Wohnungen für weniger als CHF 1'000 angeboten. Mit 20 Tagen finden diese auch sehr schnell einen Abnehmer. In der Berichtsperiode ist eine Erhöhung des Angebots um 3% mit einem Anstieg der Insertionszeit um 1 Tag eingegangen. Auch Wohnungen, die zu einem Mietzins von CHF 1'000–1'500 angeboten wurden, konnten mit 26 Tagen relativ schnell vermietet werden. Trotz einer Erhöhung der Angebotsmenge um 19% hat sich die Insertionszeit um 3 Tage verkürzt, was für eine stärkere Nachfrage nach diesen Objekten spricht.

Im Segment zwischen CHF 1'500–2'000 hat die deutlich grössere Zahl an im Internet ausgeschriebenen Wohnungen (+20%) zu einer leichten Erhöhung der Insertionsdauer (+3 Tage) auf 37 Insertionstage geführt.

Für Mietwohnungen mit Preisen von mehr als CHF 2'000 kann am Neuenburger Wohnungsmarkt eine verstärkte Nachfrage festgestellt werden. Objekte für CHF 2'000–2'500 konnten trotz höherem Angebot (+19%) mit 39 Insertionstage um 12 Tage schneller vermietet als in der Vorperiode. Bei Wohnungen, die für CHF 2'500–3'500 angeboten wurden, hat sich die Insertionszeit ebenfalls um 12 Tage auf 46 Insertionstage verkürzt. Die Angebotsmenge hat dabei um 10% abgenommen.

Auch bei Luxusobjekten scheint sich die Nachfrage deutlich verstärkt zu haben. Im Vergleich zur Vorperiode mussten diese mit 59 Insertionstage 42 Tage weniger lang inseriert werden. Aufgrund der geringen Fallzahl muss diese Erkenntnis aber mit Vorsicht betrachtet werden, da einige wenige Ausreisser einen starken Einfluss auf Mittelwerte ausüben können.

Angebot nach Zimmerzahl

In Neuenburg sind vor allem Wohnungen mit 3 und weniger Zimmer gefragt. Bei grösseren Objekten mit 4 und mehr Zimmern müssen Vermieter deutlich mehr Geduld aufbringen, um einen Abnehmer zu finden.

Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen kann eine deutliche Angebotssteigerung um 21% festgestellt werden. Die Insertionszeit verharrte in der Berichtsperiode auf 46 Insertionstage, was für eine anziehende Nachfrage nach diesen Objekten spricht. Bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern kann eine deutlich gesteigerte Nachfrage festgestellt werden. Obwohl sich das Angebot nur um 1 einzelnes Objekt erhöht hat, hat sich die Insertionsdauer um 7 Tage auf 39 Insertionstage verkürzt.

Eine anziehende Nachfrage lässt sich ebenfalls bei 3-Zimmer-Wohnungen feststellen. Trotz des Anstiegs der Anzahl auf Internetportalen inserierter Wohnungen (+12%), hat sich die mittlere Insertionszeit dieser Objekte um 4 Tage auf 28 Insertionstage verringert.

Bei 2-Zimmer-Wohnungen hat eine leichte Angebotsreduktion (-4%) zu einer Abnahme der Insertionszeit um 1 Tag geführt. Eine Wohnung mit 2 Zimmern fand in Neuenburg im Schnitt nach 24 Tagen einen neuen Mieter. 1-Zimmer-Wohnungen mussten 25 Tage inseriert werden. Trotz einer leichten Angebotserhöhung (+3%) hat sich die Insertionsdauer um 2 Tage verkürzt.

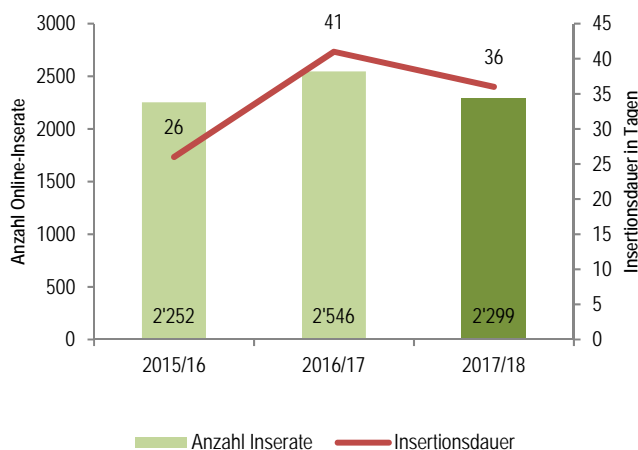
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Berichtsperiode 2017/18¹

Nach einem massiven Anstieg der Insertionszeiten in der vorangegangenen Jahresperiode hat sich die Situation in Chur wieder etwas entspannt: Mietwohnungen mussten im Schnitt 36 Tage ausgeschrieben werden. Die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2'546 auf 2'299 Wohnungen um rund 10% verringert.

Veränderung zu Vorperioden

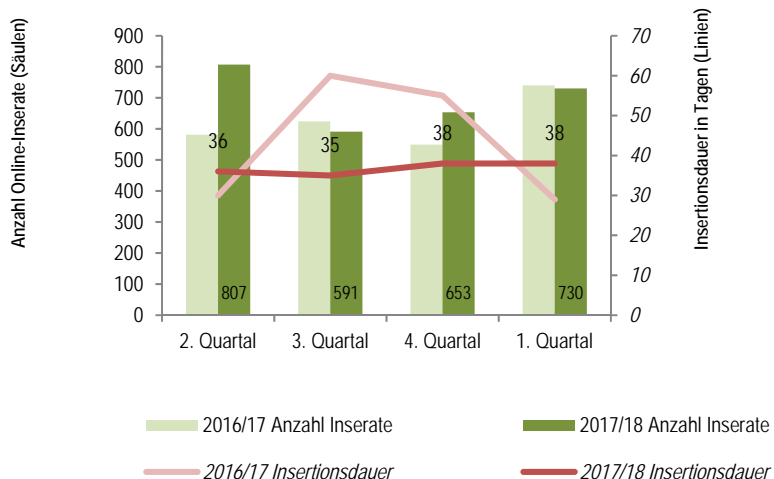


In der Vorjahresperiode war ein Anstieg des Angebotes von 2'252 auf 2'546 Objekte (+13%) mit einem sehr starken Anstieg der mittleren Insertionszeit einhergegangen. Im Vergleich zur Periode 2015/16 mussten Mietwohnungen 2016/17 mit 41 Insertionstagen 15 Tage länger im Internet ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Dieser sehr starke Anstieg der Insertionsdauer weist auf einen Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Chur hin.

In der aktuellen Berichtsperiode ist das Angebot um 10% auf insgesamt 2'299 Mietwohnungen zurückgegangen. Damit einhergehend hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 5 Tage auf 36 reduziert (-12%). Dies spricht dafür, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Chur im Vergleich zur Vorperiode stabil geblieben ist.

Mit 2'299 Objekten stellt Chur hinter Neuenburg (2'649 Wohnungen) den kleinsten untersuchten Mietwohnungsmarkt dar. Im schweizweiten Vergleich weist Chur zudem sehr hohe Insertionszeiten auf. Nur in St. Gallen (39 Tage) und Lugano (48 Tage) müssen Wohnungen im Schnitt länger inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Veränderung innerhalb der Periode



Nachdem in Chur im Verlauf der vorangegangenen Periode deutliche Schwankungen der Insertionszeit auszumachen waren, hat sich die mittlere Insertionsdauer in der aktuellen Berichtsperiode relativ stabil verhalten.

Zu Beginn des Berichtsjahres (2. Quartal 2017) mussten Objekte 36 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden. Die Zahl der Angebote lag mit 807 Wohnungen auf dem Höchststand. Bis zum 3. Quartal 2017 verringerte sich das Angebot um 27%. Die Insertionszeit verkürzte sich aber nur um 1 Tag auf 25 Insertionstage.

Mit einem Anstieg des Angebots um 11% hat sich im 4. Quartal 2018 die Insertionsdauer um 3 Tage auf 38 Insertionstage erhöht.

Zu Beginn des Jahres 2018 verharrte die Insertionszeit auf 38 Tagen, obwohl sich die Anzahl im Internet inserierter Mietwohnungen nochmals um 12% erhöht hat.

Die mittlere Insertionsdauer scheint sich in der Stadt Chur auf hohem Niveau eingependelt zu haben.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Steigende Nachfrage nach teuren, grossen Mietwohnungen und Verknappung bei kleinen, günstigen Objekten.

Nach Preis- und Grössensegmente aufgeschlüsselt zeigt sich, dass am Churer Wohnungsmarkt kleine (1 bis 2 Zimmer) und günstige Wohnungen (< CHF 1'500) stark gefragt sind. In der Berichtsperiode hat sich der Nachfrageüberhang bei diesen Segmenten nochmals verstärkt.

Bei hochpreisigen und grossen Objekten (> CHF 2'000, 5 Zimmer und mehr) sind ebenfalls deutliche Verkürzungen der Insertionszeit auszumachen. Die Nachfrage nach diesen Objekten scheint sich in Chur in der Berichtsperiode verstärkt zu haben.

Angebot nach Preissegment

In Chur werden 82% der Mietwohnungen für weniger als CHF 2'000 angeboten. Besonders gross ist der Markt für Wohnungen zwischen CHF 1'000–1'500 (30%) und zwischen CHF 1'500–2'000 (36%). Bei ersteren ist in der Berichtsperiode ein Rückgang der Anzahl Inserate um 11% auf 327 Wohnungen zu verzeichnen. Trotz des deutlichen Rückgangs hat sich die Insertionszeit nur um 1 Tag auf 27 Insertionstage verkürzt. Bei Wohnungen mit einem Mietzins zwischen CHF 1'500–2'000 hat sich das Angebot um 24% erhöht. Trotzdem hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 6 Tage auf 45 Insertionstage verkürzt, was auf eine verstärkte Nachfrage nach diesen Wohnungen hinweist.

Im Segment der sehr günstigen Objekte (< CHF 1'000) ist eine durch die Angebotsverknappung (-21%) getriebene Verkürzung der Insertionsdauer zu verzeichnen. Gegenüber der Vorperiode mussten diese Wohnungen mit 20 Insertionstagen im Schnitt um 14 Tage weniger lange inseriert werden.

Die deutlichsten Abnahmen der Insertionsdauer ist bei Objekten im mittleren bis hohen Preissegment zu beobachten (> CHF 2'000). Wohnungen mit einem Mietzins zwischen CHF 2'000–2'500 mussten in der Berichtsperiode 20 Tage weniger lange inseriert werden, obwohl sich die Zahl der Inserate leicht vergrössert hat (+10%). Dies deutet auf eine sich markant verstärkende Nachfrage hin. Auch bei Objekten zwischen CHF 2'500–3'500 ist eine anziehende Nachfrage festzustellen. Bei gleichbleibendem Angebot hat sich die Insertionszeit um 15 Tage auf 48 Insertionstage verkürzt.

Im Segment der Luxusobjekte (> CHF 3'500) hat eine extreme Verkürzung der Insertionszeit stattgefunden. Diese wenigen Wohnungen (7 Objekte) mussten mit 63 Insertionstagen 93 Tage weniger lange inseriert werden als noch in der Vorperiode. Allerdings muss auf die sehr geringe Fallzahl verwiesen werden, die dazu führt, dass einzelne Ausreisser zu sehr starken Verzerrungen der Mittelwerte führen können.

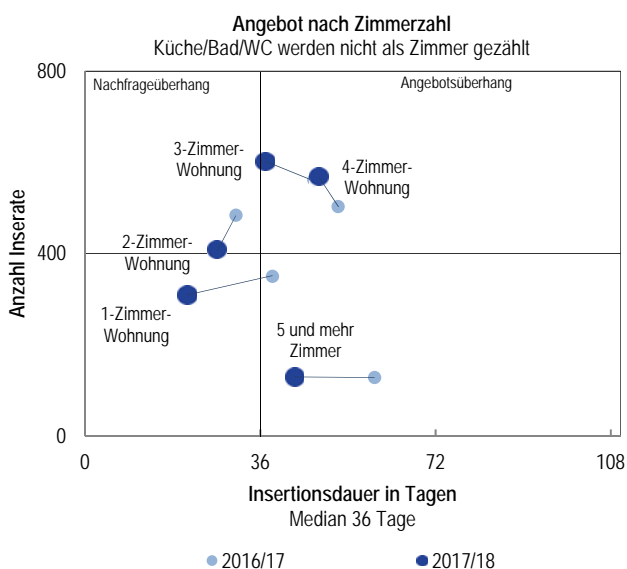
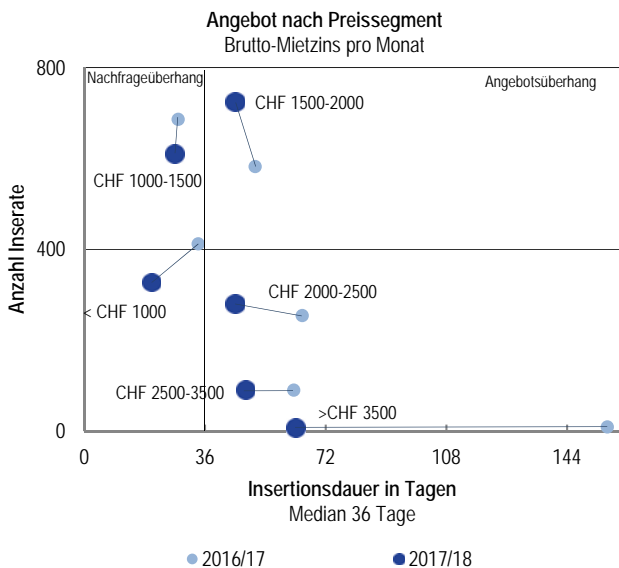
Angebot nach Zimmerzahl

Im Segmenten der 1-Zimmer-Wohnungen ist ein sehr starker Rückgang der Insertionsdauer um 18 Tage auf 21 Insertionstage festzustellen. Unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsmenge (-10%) lässt sich auf eine anziehende Nachfrage schliessen. In der Berichtsperiode ist ein deutlicher Nachfrageüberhang bei diesen Wohnungen entstanden.

Auch bei 2-Zimmer-Wohnungen hat das Angebot um 15% abgenommen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 4 Tage auf 27 Insertionstage verkürzt.

Im Segment der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ist eine Verkürzung der Insertionszeit auf 37 bzw. 48 Insertionstage (-10 bzw. -4 Tage) zu beobachten, obwohl sich das Angebot um 7% bzw. 13% vergrössert hat. Dies spricht für eine sich verstärkende Nachfrage nach diesen Objekten.

Eine Zunehmende Nachfrage ist auch bei sehr grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern festzustellen. Trotz praktisch unveränderter Anzahl im Internet ausgeschriebener Mietwohnungen (+1 Objekt) mussten diese Wohnungen 17 Tage weniger lange ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden.



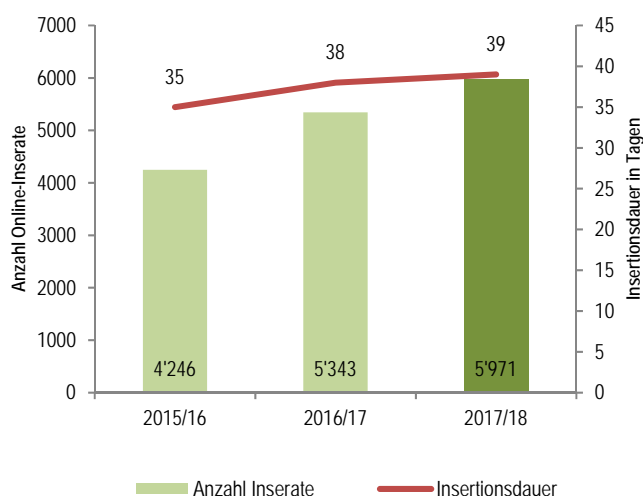
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Berichtsperiode 2017/18¹

In der Stadt St. Gallen mussten Wohnungen in der Berichtsperiode etwas länger inseriert werden als im Vorjahr. Die mittlere Insertionsdauer ist um 1 Tag auf 39 Insertionstage gestiegen. Mit dieser durchschnittlichen Insertionsdauer gehört St. Gallen zu den Städten, in denen sich Vermieter am längsten gedulden müssen, um neue Mieter zu finden. Einzig in Lugano müssen Mietwohnungen mit 48 Tagen noch länger im Internet ausgeschrieben werden. Der erneute Anstieg der Insertionsdauer ist auf die anhaltende Zunahme des Angebots zurückzuführen. Im Berichtsjahr hat die Anzahl auf Online-Portalen ausgeschrieben Objekte um fast 12% zugelegt.

Veränderung zu Vorperioden



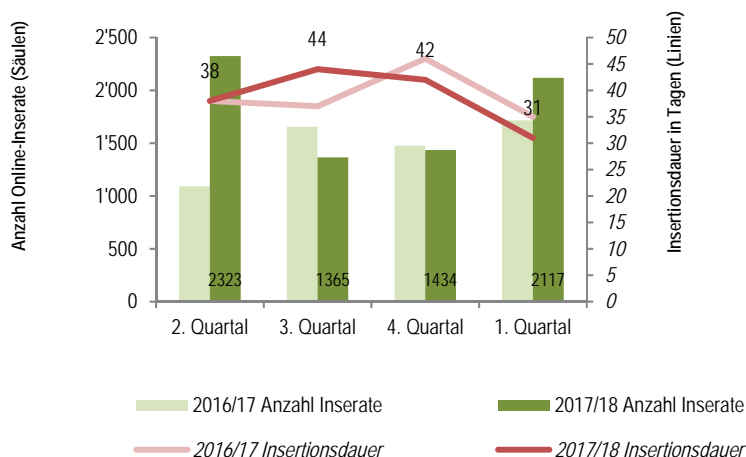
Mit 39 Insertionstagen müssen Mietwohnungen in der Stadt St. Gallen im Schnitt sehr lange inseriert werden. Nur in Lugano wird mit einer mittleren Insertionszeit von 48 Tagen den Vermietern mehr Geduld abverlangt. In den «Hot-Spots» Bern und Zürich muss eine Wohnung mit 16 bzw. 20 Tage nur rund halb so lange ausgeschrieben werden wie in St. Gallen.

In St. Gallen ist eine anhaltende Angebotsausweitung zu beobachten, welche die durchschnittlichen Insertionszeiten in die Höhe getrieben hat. Zwischen den Vorperioden 2015/16 und 2016/17 kann ein Angebotszuwachs von 26% festgestellt werden. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 3 Tage auf 38 Insertionstage erhöht.

Bis zur aktuellen Berichtsperiode hat sich die Anzahl auf Internetportalen ausgeschrieben Mietwohnungen nochmals um 12% gesteigert. Dies hat zu einer erneuten Verlängerung der Insertionszeit um 1 Tag auf 39 Insertionstage geführt.

Der anhaltende Zuwachs des Angebots hat in St. Gallen in den letzten Jahren zu sehr langen Insertionszeiten geführt. Aus Sicht der Vermieter wäre eine Drosselung weiterer Produktionstätigkeiten sicherlich wünschenswert.

Veränderung innerhalb der Periode



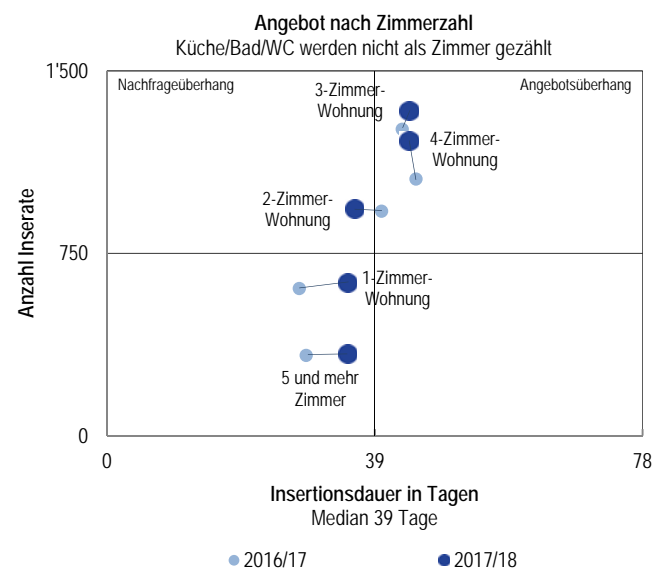
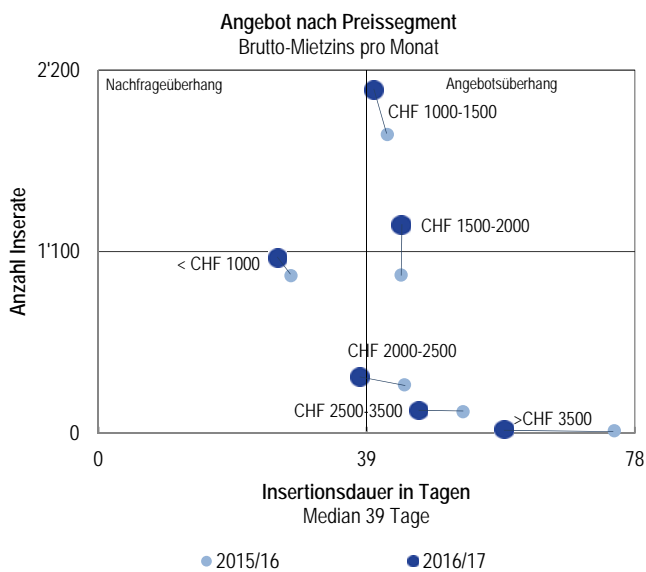
Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) wurde mit 2'323 Wohnungen der Angebotshöchststand erzielt. Das Angebot fiel dann im 3. und 4. Quartal um rund 1'000 Objekte. Zu Beginn der neuen Berichtsperiode erhöhte sich die Anzahl im Internet ausgeschrieben Wohnungen wieder um rund 47%.

Die mittlere Insertionsdauer hat sich gegenüber der Angebotsmenge etwas antizyklisch verhalten. Als im 2. Quartal 2017 sehr viele Wohnungen angeboten wurden, musste sich ein Vermieter 38 Tage gedulden, um einen Abnehmer für seine Wohnung zu finden. Mit dem massiven Rückgang des Angebots stieg die mittlere Insertionsdauer auf 44 bzw. 42 Insertionstage, um dann unter einem erneut starken Angebotszuwachs auf 31 Tage zu fallen.

Bereits in der Vorperiode sind ähnliche unbeständige Veränderungen der Insertionsdauer beobachtbar. Dies weist darauf hin, dass der St. Galler Mietwohnungsmarkt von grosser Volatilität geprägt ist.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Anziehende Nachfrage nach teuren Wohnungen in der Stadt St. Gallen



Die Angebotsausweitung scheint sich in der Stadt St. Gallen vor allem im tiefen bis mittleren Preissegment (CHF 1'000–2'000) bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen abgespielt zu haben. Die anderen Segmente weisen alle relativ stabile Angebotszahlen auf.

Es kann festgehalten werden, dass am St. Galler Mietwohnungsmarkt der Grossteil des Angebots aus Wohnungen für einen Mietpreis von unter CHF 2'000 zusammensetzt. Rund 90% der ausgeschriebenen Wohnungen wurden für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben. Wohnungen über diesem Mietpreis sind in St. Gallen eher Nischenprodukte. Dies zeugt vom niedrigen Preisniveau im Gegensatz zu anderen Schweizer Städten. In Genf und Zürich wurden nur ca. 43% bzw. 44% der Mietwohnungen für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben.

Angebot nach Preissegment

Im Segment der sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) kann in St. Gallen ein Angebotszuwachs von 11% festgestellt werden. Die Insertionszeit hat sich gleichzeitig um 2 Tage verringert, was für eine zunehmende Nachfrage nach diesen Objekten spricht. Bei sehr günstigen Wohnungen herrscht in St. Gallen ein Nachfrageüberhang vor.

Auch bei Mietwohnungen mit einem Preis von CHF 1'000–2'000 hat ein markanter Zuwachs der im Internet ausgeschriebenen Wohnungen stattgefunden (+15 bzw. +31%). Der Rückgang der Insertionszeit um 2 Tage bei Objekten für CHF 1'000–1'500 und die Stabilität der Insertionsdauer bei Wohnungen für CHF 1'500–2'000 zeugt auch bei diesen Objekten von einer gesunden Nachfrage.

In den höheren Preiskategorien ist (> CHF 2'000) ist eine sich deutlich verstärkende Nachfrage feststellbar. Im Segment CHF 2'000–2'500 hat trotz einer Angebotsausweitung von 16% ein Rückgang der Insertionsdauer um 7 Tage auf 38 Insertionstage stattgefunden. Bei Wohnungen für CHF 2'500–3'500 ist bei stabilem Angebot (+9 Objekte) die Insertionszeit um 6 Tage auf 47 Insertionstage gesunken.

Im Bereich der Luxusobjekte mit einem Mietzins von mehr als CHF 3'500 hat die Insertionszeit ebenfalls stark abgenommen (-16 Tage). Diese Objekte mussten in St. Gallen im Schnitt 59 Tage lang ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Aufgrund der tiefen Fallzahl muss die Interpretation der Ergebnisse in diesem Segment aber mit Vorsicht genossen werden, da wenige Ausreisser zu starken Ausschlägen der Mittelwerte führen können.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl aufgeschlüsselt zeigt sich, dass der St. Galler Wohnungsmarkt über einen guten Wohnungsmix verfügt. Alle Segmente bewegen sich relativ nahe am Median von 39 Tagen.

Bei sehr kleinen Wohnungen mit 1 Zimmer hat sich in der Berichtsperiode der Nachfrageüberhang praktisch aufgelöst. Mit einer leichten Zunahme des Angebots um 4% hat sich die Insertionsdauer um 7 Tage auf 35 Insertionstage erhöht. Dies spricht für einen Rückgang der Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen.

Bei 2-Zimmer-Wohnungen ist dagegen eine Zunahme der Nachfrage feststellbar. Bei stabilem Angebot (+1%) hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 4 Tage auf 36 reduziert. Im Segment der 3-Zimmer-Wohnungen hingegen scheint ein Angebotszuwachs (+6%) zu einer Verlängerung der Insertionszeit auf 44 Tage (+1 Tag) geführt zu haben.

Der Anstieg der Anzahl auf Online-Portalen ausgeschriebener Mietwohnungen (+15%) hat bei 4-Zimmerwohnungen nicht zu einer Zunahme der Insertionsdauer geführt. Der Rückgang um 1 Tag auf 44 Insertionstage spricht eher für eine anziehende Nachfrage.

Erstaunlich ist in St. Gallen die hohe Nachfrage nach Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Die untersuchte Städte weisen bei sehr grossen Objekten üblicherweise eher einen Angebotsüberhang auf. In der Berichtsperiode hat sich durch die Zunahme der Insertionszeit um 6 Tage auf 25 Insertionstage dieser Nachfrageüberhang deutlich abgeschwächt, obwohl sich das Angebot kaum verändert hat (+6 Objekte). Die Nachfrage nach sehr grossen Objekten scheint sich in der Stadt St. Gallen somit abgeschwächt zu haben.

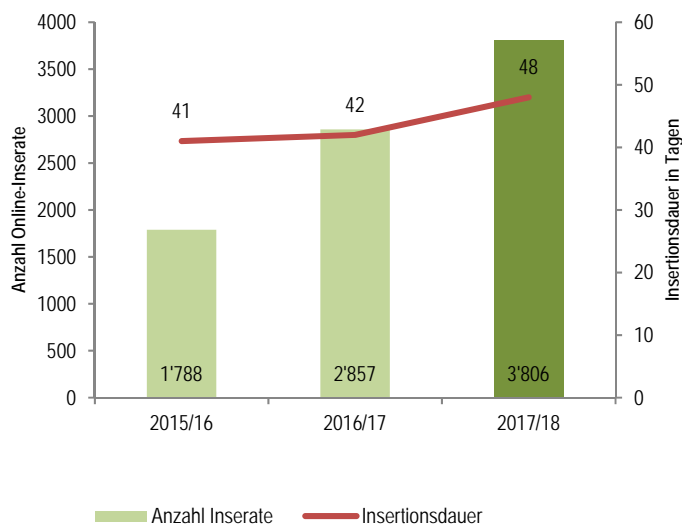
Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Berichtsperiode 2017/18¹

Die ungebremste Angebotsausweitung in Lugano führte zu einer deutlichen Verlängerung der Insertionszeiten. Knapp 1'000 zusätzliche Mietwohnungen wurden auf dem Markt angeboten – insgesamt ein Drittel mehr als noch im Vorjahr. Die Insertionszeiten reagierten mit einer Zunahme um 6 auf 48 Tage.

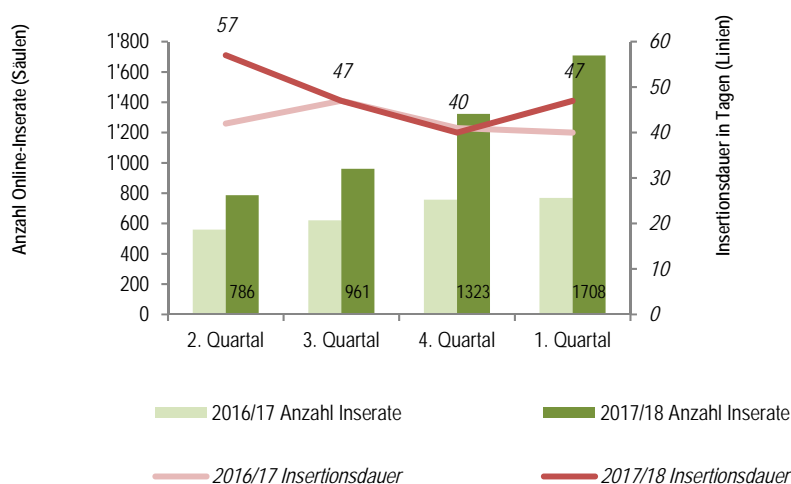
Veränderung zu Vorperioden



Wie bereits in der Vorperiode wurden im Luganeser Mietwohnungsmarkt knapp 1'000 neue Mietwohnungen angeboten. Dies entspricht einer Zunahme um ein Drittel: Während Lugano in der Berichtsperiode 2015/16 mit 1'788 Inseraten den kleinsten Markt der vorliegenden Studie bildete, nahm das Angebot im darauffolgenden Jahr um über 60% zu. Mit der aktuellen Zunahme um weitere 33% stellte Lugano nur noch den viertkleinsten Markt. Neu lagen die Städte Chur (2'299), Neuenburg (2'649) und Freiburg (3'486) hinter Lugano. Die Stadt Luzern blieb mit 3'868 inserierten Mietwohnungen knapp vor Lugano.

Die Auswirkung dieser massiven Angebotsausweitung auf die Insertionszeiten liessen nicht lange auf sich warten. Bereits in der Berichtsperiode 2015/16 erzielte der Luganer Mietwohnungsmarkt mit durchschnittlich 41 Insertionstagen den höchsten Wert. Während in der Berichtsperiode 2016/17 lediglich ein zusätzlicher Tag als in der Vorperiode abverlangt wurde, traf der Effekt in der aktuellen Periode mit voller Wucht ein. Neu mussten sich Vermieter 48 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

Veränderung innerhalb der Periode

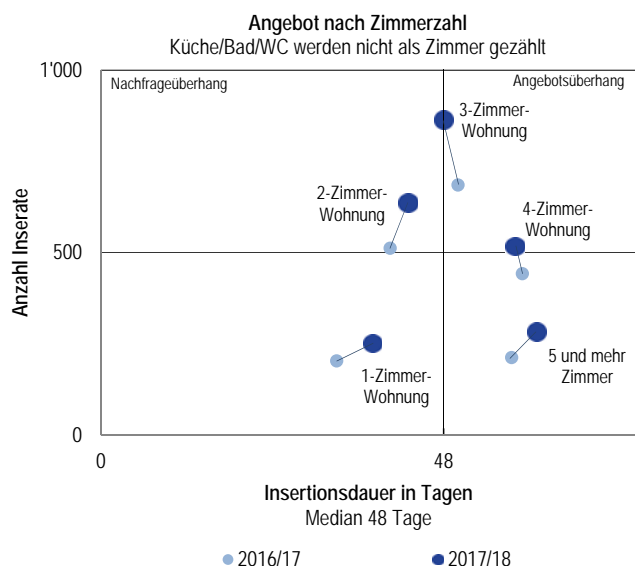
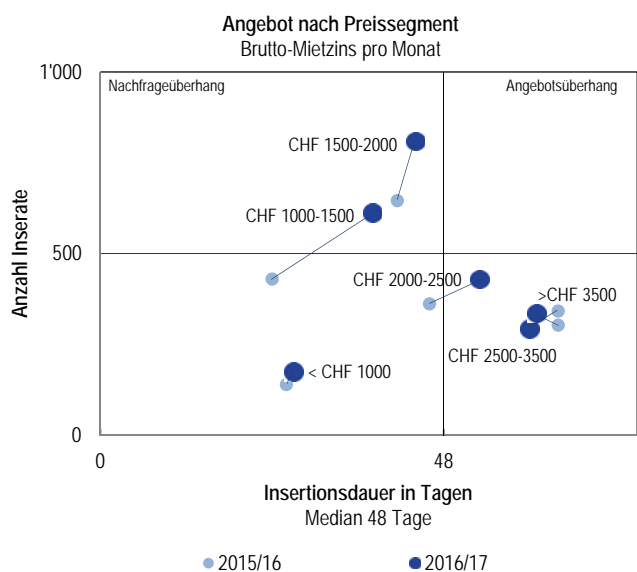


Eine nähere Betrachtung der Entwicklung des Angebots und der Nachfrage zeichnete ein unruhiges Bild. Die Aufteilung nach Quartalen zeigt, dass das Angebot über die vergangenen acht Quartale stetig gewachsen ist. Das grösste Wachstum war jedoch in den letzten zwei Quartalen der aktuellen Berichtsperiode zu beobachten. Während das Marktvolumen mit 786 Inseraten startete, weitete es sich im 2. Quartal auf 961 Inserate aus. Bereits im 3. Quartal wuchs es um weitere 37% auf 1'323 Inserate, im 4. Quartal dann um 29%.

Die Insertionszeiten hingegen zeigten zu Beginn ein differenziertes Bild. Die aktuelle Berichtsperiode begann mit einem Hoch von 57 Insertionstagen, was weit über dem Schweizer Schnitt von 28 Tagen lag. In den zwei drauffolgenden Quartalen schien sich der Markt vom Schock zu erholen. Doch mit der Angebotsausweitung der letzten zwei Quartale verlängerten sich auch die Insertionszeiten. Ihr Tief erreichte sie mit 40 Tagen im 3. Quartal. Abgeschlossen wurde das Berichtsjahr mit 47 Insertionstagen. Der nächste OWI Report wird zeigen, ob sich der Trend des enormen Angebotszuwachses weiter anhält oder ob eine Mässigung eintritt.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Erneute starke Angebotsausweitung im mittleren Preissegment. Steigende Nachfrage nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.



Die Segmentierung nach Preis und Zimmerzahl zeigt zum einen, dass die Angebotsausweitung vorwiegend im mittleren Preissegment stattgefunden hat. Zum anderen ist ersichtlich, dass die Nachfrage nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zunahm.

Angebot nach Preissegment

Am meisten Wohnungen wurden im Preissegment mit Mietzinsen zwischen CHF 1'500–2'000 angeboten. Am Ende der Berichtsperiode zählte dieses Segment 809 Inserate, was einem Zuwachs um 25% gegenüber dem Vorjahr entsprach. Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängerte sich darauf um gut 2 Tage auf 44 Tage. Wohnungen für CHF 1'000–1'500 erfuhren mit einem Plus von 42% den grössten Zuwachs. Die total 612 Objekte mussten im Schnitt 38 Tage inseriert werden, 12 Tage mehr als noch in der Vorperiode. Eine ähnliche Tendenz zeigte sich im höheren Preissegment für CHF 2'000–2'500. Hier wuchs das Angebot um 18%. Mit 53 Insertionstagen lag die durchschnittliche Insertionszeit deutlich über dem Mittel von 48 Tagen. Zusammen machten die drei genannten Segmente knapp zwei Drittel des Angebots aus. Die Zunahme der Insertionszeiten in allen drei Segmenten zeigt, dass der Markt zu einem Angebotsüberhang tendiert.

Das günstigste Segment mit Mietwohnungen, die zu einem Mietzins von unter CHF 1'000 angeboten wurden, stellte mit 175 Inseraten (+25%) nach wie vor das kleinste Segment dar. Gleichzeitig waren hier die Insertionszeiten mit durchschnittlich 27 Tagen die kürzesten. Hier schien die Nachfrage höher zu sein als das Angebot.

Im gehobenen (CHF 2'500–3'000) Segment reagierten die Insertionszeiten auf das um 14% kleinere Angebot mit einem Rückgang um 4 Tage auf 60 Tage. Im Luxussegment (> CHF 3'500) hingegen sanken die Insertionszeiten trotz einer Angebotsausweitung (+11%) um 3 Tage auf 61 Tage. Beide Segmente erholten sich leicht aus dem Angebotsüberhang.

Angebot nach Zimmerzahl

Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern machten insgesamt knapp 80% des Angebots aus. In allen drei Segmenten war eine Zunahme zu verzeichnen. Während bei 2-Zimmer-Wohnungen die Insertionszeiten auf die Angebotsausweitung von 24% mit einer Zunahme um durchschnittlich 3 Tage auf 43 Tage reagierte, verkürzte sich bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen die Insertionszeiten. Bei 3-Zimmer-Wohnungen nahm das Angebot um 26% stark zu, wobei sich die Insertionszeiten um 2 Tage auf 48 Tage verkürzte – ein klares Indiz einer steigenden Nachfrage. Bei 4-Zimmer-Wohnungen nahm das Angebot nur leicht zu (+16%) bei einer um 1 Tag verkürzten Insertionszeit. Mit durchschnittlich 58 Insertionstagen befindet sich dieses Segment nach wie vor in einem Angebotsüberhang.

Kleine Wohnungen mit nur 1 Zimmer erholten sich leicht aus dem Nachfrageüberhang. Das kleinste Segment zählte neu 251 Inserate (+23%) bei 38 Insertionstagen (+5 Tage).

Bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern akzentuierte sich der Angebotsüberhang. Mit 282 inserierten Objekten zählte dieses Segment 70 Inserate mehr als noch im Vorjahr (+33%). Die durchschnittliche Insertionszeit stieg gleichzeitig von 57 auf 61 Tage. Somit mussten sich Vermieter im Luxussegment am längsten gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.