

Zürich, 26. Juni 2019

Berichtsperiode: April 2018 – März 2019

## Weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt

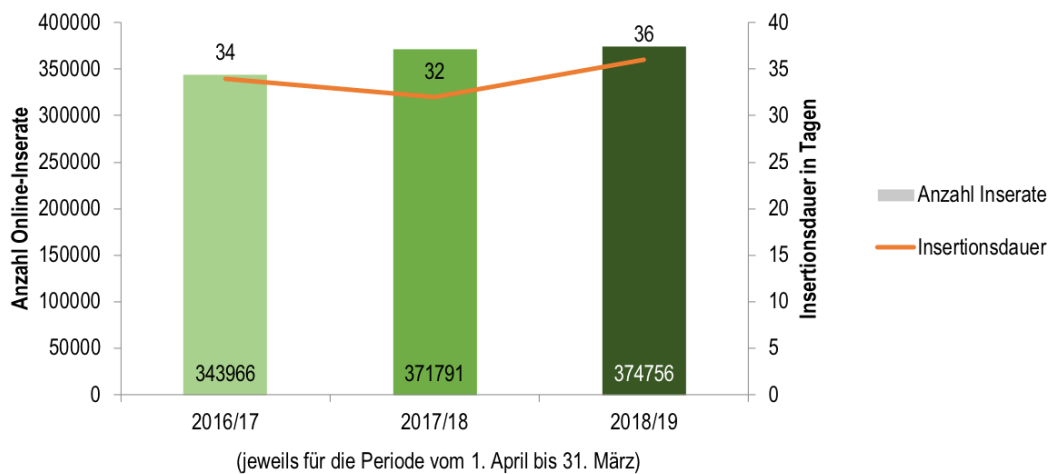
**Die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen stieg in der Berichtsperiode leicht an (+0.8% auf 374'756). Die durchschnittliche Insertionszeit stieg mit 4 Tagen gut 10% an, was auf eine eher rückläufige Nachfrage hinweist. Insgesamt hat sich der Mietwohnungsmarkt mit aktuell rund 75'000 leerstehenden Wohnungen noch weiter entspannt.**

**Auch in 8 von 12 untersuchten Städten legte das Insertionsvolumen gegenüber der Vorperiode zu. Mit Ausnahme von Chur und Genf nahm die Insertionsdauer in allen Städten überproportional zu, was auch auf eine schwächere Nachfrage und eine weitere Entspannung des Mietwohnungsmarktes in den Städten hinweist.**

Der vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 eine weitere Entspannung des Mietwohnungsmarktes eintrat. Eine Mietwohnung musste mit 36 Insertionstagen 4 Tage (+12.5%) länger auf Internetportalen ausgeschrieben werden, um vermietet zu werden. Das Insertionsvolumen verharrte hingegen mit 374'756 Mietwohnungen nahezu auf dem Niveau der Vorperiode (+0.8%).

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, sieht vor allem zwei Gründe für die weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt: «Der Wohnflächenkonsum bei Mietwohnungen steigt etwa parallel zur Reallohnsteigerung. Die Reallöhne sind gegenüber der Vorperiode leicht gesunken (-0.4%), was zu einer eher sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen geführt hat. Der Zeitpunkt der erwarteten Zinswende hat sich zudem wieder um Jahre in die Zukunft verschoben, was wohlhabendere Mieter wieder etwas vermehrt dazu motiviert hat, Wohneigentum zu kaufen und aus Mietwohnungen auszuziehen.».

### Anzahl angebotene Mietwohnungen und Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen

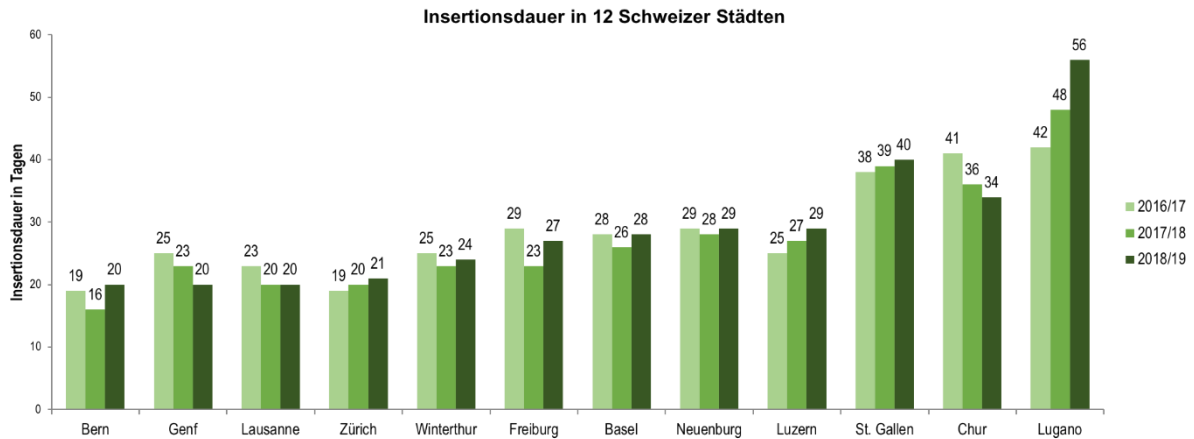


### Anstieg der Insertionszeiten in fast allen der untersuchten 12 Städte

Mit Chur und Genf kam es nur in 2 der 12 analysierten Städte zu rückläufigen durchschnittlichen Insertionszeiten (um 2 bzw. 3 auf 20 bzw. 34 Tage). Hauptgrund für die abnehmende Ausschreibungszeit war weniger eine wachsende Nachfrage als vielmehr ein schrumpfendes Angebot, was in Chur mit hohen Insertionszeiten eine natürliche Marktreaktion auf ein Überangebot darstellt. In Genf hingegen sind Wohnungen mit 20 Tage Insertionszeit knapp und die Preise im Schweizer Vergleich rekordhoch. Die natürliche Reaktion des Marktes wäre hier eine Angebotsausweitung an Mietwohnungen. Erstaunlicherweise wurden aber 11% weniger Mietwohnungen angeboten. Wir vermuten, dass der Mietwohnungsmarkt in Genf mietrechtlich derart überreguliert ist, dass Investoren trotz der Wohnungsknappheit, kaum mehr in den Mietwohnungsbau in Genf investieren.

In den restlichen zehn untersuchten Städten wurde eine Zunahme der Insertionszeiten festgestellt. Diese fielen in allen untersuchten Städten moderat aus mit Ausnahme von Bern, Freiburg und Lugano, wo die Anstiege markant höher ausfielen (je +4 Tage in Freiburg und Bern). In Lugano beschleunigte sich die Zunahme (+8 Tage) auf sehr hohem Niveau. Das Überangebot an Mietwohnungen akzentuierte sich in Lugano somit weiter.

In der aktuellen Berichtsperiode fanden Wohnungen in Bern, Genf und Lausanne mit 20 Insertionstagen am schnellsten einen Nachmieter. Das grösste Wohnungsüberangebot an Mietwohnungen mit 56 beziehungsweise 40 Tagen wiesen die Städte Lugano und St. Gallen auf.

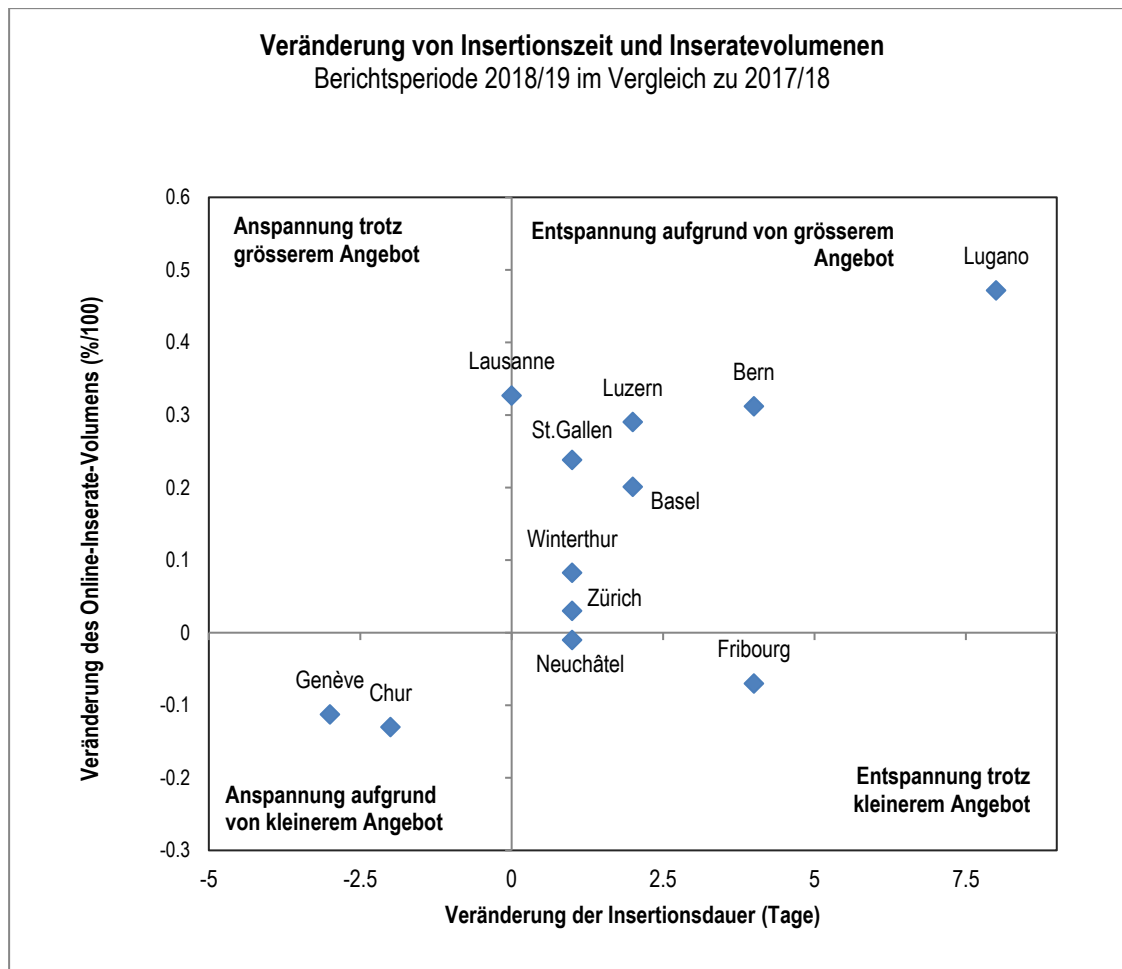


### Gesamtschweizerische Marktentspannung setzte sich fort

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, nahm in zwei Drittel der untersuchten Städte die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen mit zweistelligen Wachstumsraten zu. In Basel, Bern und Luzern wurden Angebotsausweitungen um 30% verzeichnet, in Lugano sogar 47%.

Von den acht untersuchten Städten mit einer Angebotsausweitung schlug sich diese in sieben Städten in steigenden Insertionszeiten nieder, während in Lausanne die mittlere Ausschreibungszeit trotz einer 33-prozentigen Inseratezunahme stabil blieb. Die zusätzlichen Wohnungen werden in Lausanne somit von einer stark steigenden Nachfrage vollständig absorbiert, sodass keine steigenden Insertionszeiten entstanden. In Neuenburg und Freiburg konnte ein leicht rückläufiges Angebot vom Markt nicht absorbiert werden, was zu steigenden Insertionszeiten führte.

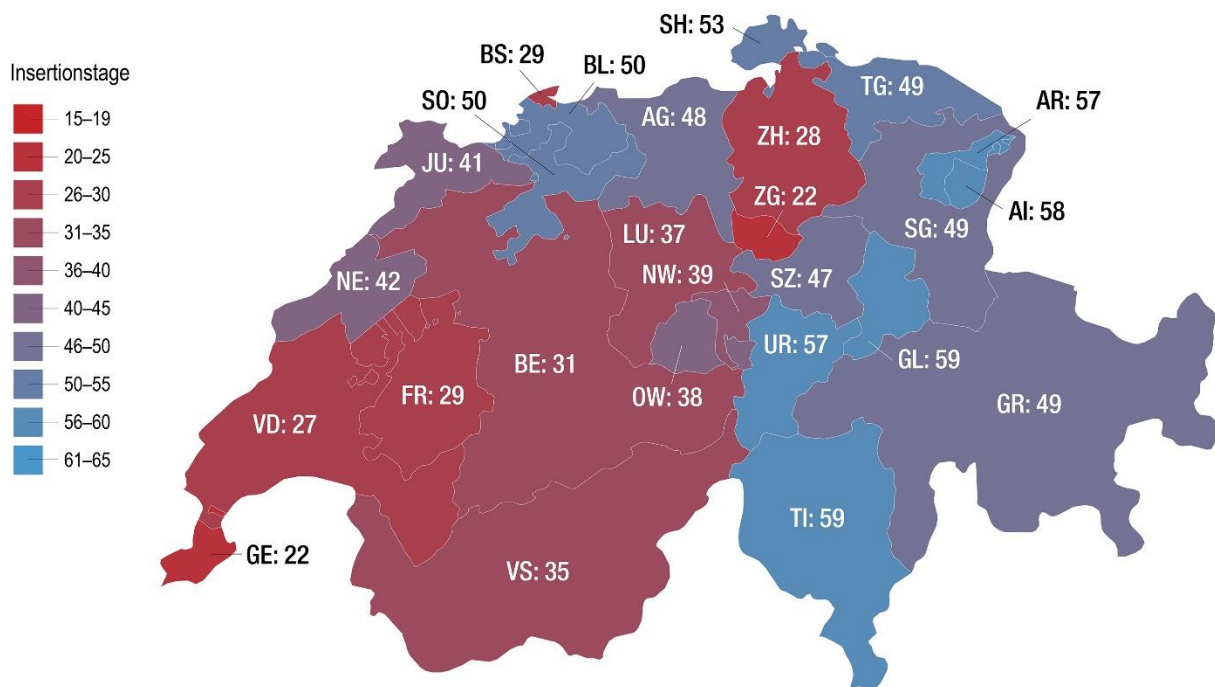
Der mit einem Tag verhältnismässig gering ausgefallene Anstieg der Ausschreibungszeit in Zürich, Winterthur und St. Gallen trotz der Angebotsausweitung deutet in diesen Städten auf eine wachsende Nachfrage hin.



### In fast allen Kantonen steigende Insertionszeiten

Dieses seit über 3 Jahren steigende Angebot an Mietwohnungen fand in verlängerten Insertionszeiten in fast allen Kantonen Niederschlag. Ein deutliches Überangebot an Mietwohnungen verzeichneten die Kantone Uri, Tessin und den beiden Appenzell mit nahezu 60 Insertionstagen. Generell kann in den Westschweizer Kantonen weniger von einem Überangebot gesprochen werden. Die grössten Anstiege der Insertionszeiten wurden mit 10 Tagen in den Kantonen Solothurn und Glarus registriert, während in den Kantonen Waadt, Wallis und Jura keine oder nur sehr geringe Anstiege verzeichnet wurden. In den Kantonen Obwalden, Genf und Zug wurden sogar geringe Abnahmen der Insertionszeit registriert. Insgesamt korrelieren die mittleren Insertionszeiten positiv mit deren Änderungen (Korrelation: 0.80), d.h. Kantone mit schon langen Insertionszeiten wiesen auch grosse Zunahmen der Ausschreibungszeiten auf. Die Verlängerung der Insertionszeit ist auf eine Angebotsausweitung zurückzuführen. Dies bedeutet, dass in Kantonen, in denen schon ein Überangebot herrscht, am meisten Mietwohnungen gebaut wurden. Wahrscheinlich, weil sich dort Neubauten am einfachsten realisieren liessen. Dies bedeutet aber auch, dass dort gebaut wurde, wo die Nachfrage gering war und kaum Mieter hinziehen wollten.

## «Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton



Ein wichtiger Bestimmungsfaktor für die Nachfrage nach Mietwohnungen in Kantonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Diese ist zwischen den Kantonen sehr unterschiedlich: So betrug dieses in der Periode 2010-2017 im Kanton Freiburg mit kumuliert 13.1% (Maximum) annähernd das Vierfache des Bevölkerungswachstums des Kantons Graubünden bzw. des Kantons Appenzell Innerrhoden von 2.7% (Minimum). Die Analyse zeigt auch, dass ein zusätzlicher Prozentpunkt kantonales Bevölkerungswachstum pro Jahr die mittlere Insertionszeit eines Kantons im Durchschnitt um 2.4 Tage reduziert.

### Pressekontakt:

Dr. Ivo Cathomen, Leiter Politik und Kommunikation, SVIT Schweiz  
Tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, [ivo.cathomen@svit.ch](mailto: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](mailto: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](http://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](http://www.swissrei.ch)