

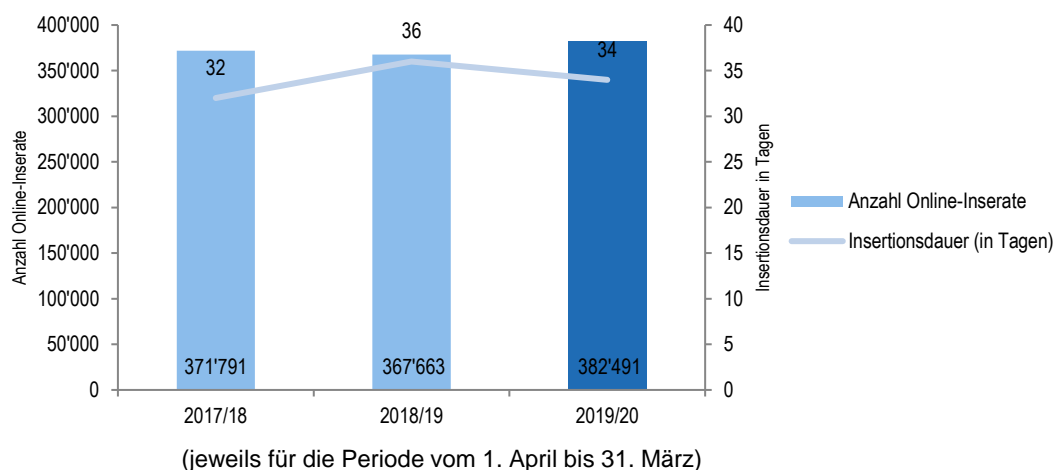
Mietwohnungsmarkt: Corona-Krise hinterlässt erste Spuren

Die Zahl der auf den Schweizer Immobilienmarktplätzen inserierten Mietwohnungen stieg zwischen April 2019 und März 2020 um 4% auf rund 380'000 Objekte. Trotz der Angebotsausweitung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer um 2 Tage auf 34. Dies weist auf eine weiter steigende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Schweizweit waren sowohl Angebot als auch Nachfrage rückläufig.

Die Corona-Pandemie zeigte zum Ende der Berichtsperiode deutliche Spuren: Die Anzahl Wohnungsinsertate ging in der zweiten Märzhälfte um rund ein Drittel zurück. Auch nachfrageseitig brach das Interesse regelrecht ein. Möglicherweise führt dies zu einem Nachholeffekt im 2. Semester 2020.

Der von dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 die weiterhin steigende Nachfrage ein expandierendes Angebot an Mietwohnungen überkompensierte. Die Vermieter mussten damit im Vergleich zur Periode April 2018 bis März 2019 durchschnittlich 2 Tage weniger lang warten, bis sie eine Wohnung vermieten konnten (34 statt 36 Tage).

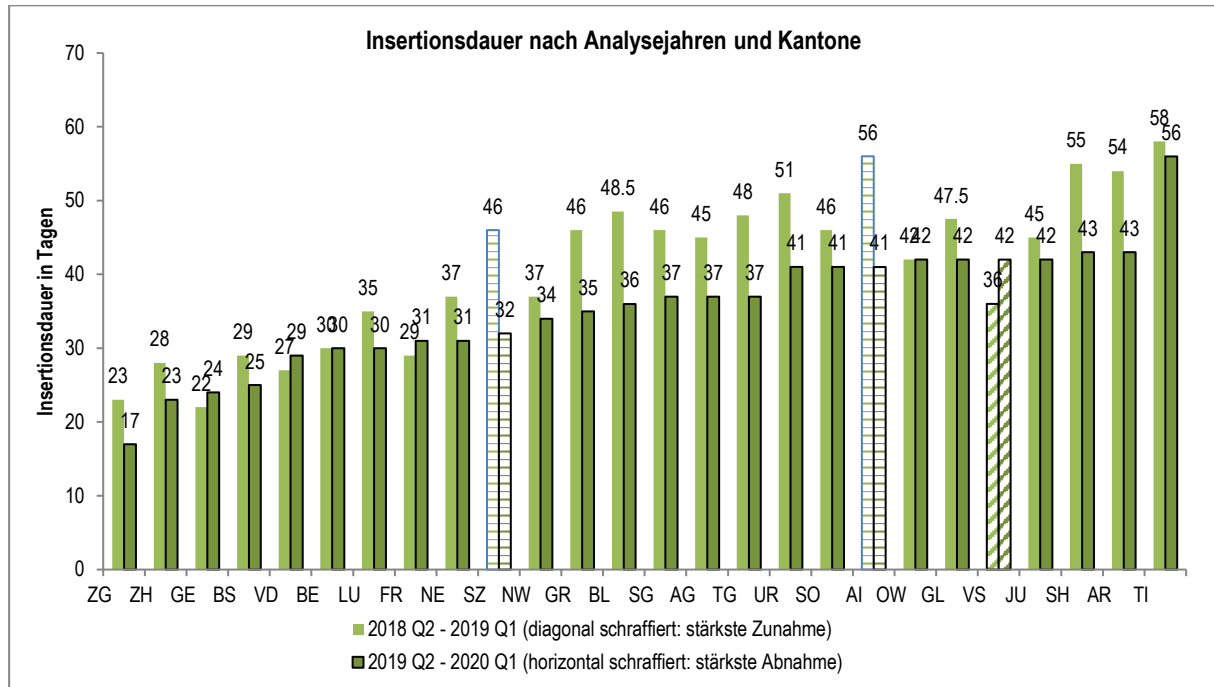
Entwicklung der Anzahl angebotener Mietwohnungen und deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Westschweizer Kantone mit längeren Insertionszeiten

Die Mehrheit der Kantone (Anzahl 20) weisen teilweise eine deutliche Verkürzung der Insertionszeiten auf. In lediglich 4 Kantonen (GE, VD, FR, VS) nahmen sie moderat zu. Die markanteste Verkürzung der Insertionszeit wiesen demgegenüber AI (-15 Tage), SZ (-14 Tage) und BL (-12,5 Tage) auf. Während das Bild in den städtischen Kantonen mit

Insertionszeiten am kurzen Ende des Spektrums uneinheitlich ist, verkürzte sich die Dauer in den ländlichen Kantonen zum Teil markant.

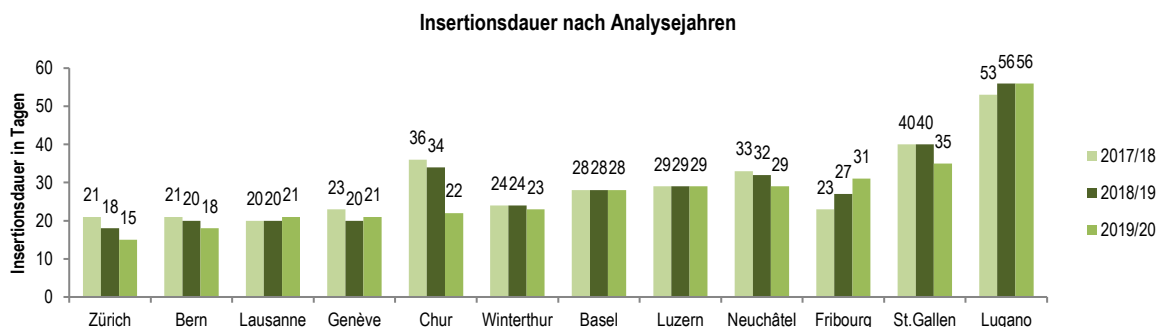


Kürzere Insertionszeiten in 6 der untersuchten 12 Städte

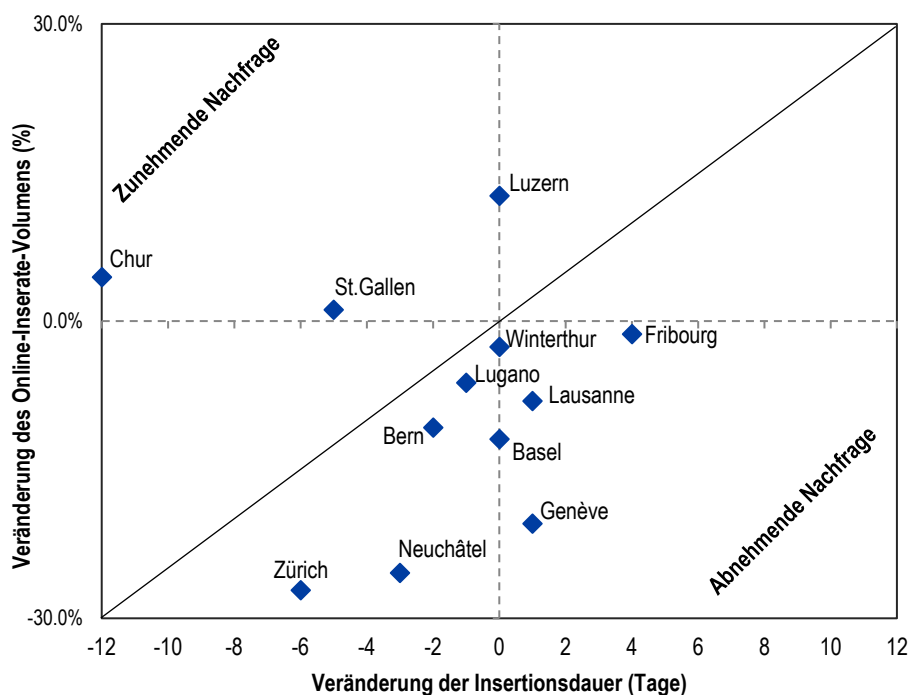
Ein etwas anderes Bild als auf nationaler Ebene präsentiert sich für die 12 grössten Städte der Schweiz. Zwischen April 2019 und März 2020 wurde in 6 der untersuchten 12 Schweizer Städte ebenfalls eine Verkürzung der Insertionszeiten registriert, allerdings bei mehrheitlich rückläufigem Inseratevolumen (Chur, Zürich, St. Gallen, Neuenburg, Bern, Lugano). Für die besagten Kantone deutet dies auf eine abnehmende Nachfrage hin.

Nur in Luzern, St. Gallen und Chur wurde eine stabile bzw. rückläufige Insertionsdauer bei einem zunehmenden Insertionsvolumen verzeichnet, was mit einer steigenden Nachfrage zu erklären ist. In Genf, Lausanne und Freiburg verlängerten sich die mittleren Ausschreitungszeiten trotz teilweise deutlich rückläufigen Insertionsvolumen, was eine schwächere Nachfrage impliziert.

Erneut wiesen Zürich und Bern mit 15 bzw. 18 Tagen die kürzesten Insertionszeiten auf. Chur sticht mit 22 Insertionstagen heraus. Im Bündner Hauptort wurde das Überangebot an Mietwohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich abgebaut. Auf der anderen Seite weist Freiburg seit 3 Jahren kontinuierlich steigende Insertionszeiten auf und bewegt sich aktuell mit 31 Insertionstagen in Richtung Überangebot. Am längsten mussten sich Vermieter erneut in Lugano (56 Tage) und St. Gallen (35 Tage) gedulden, bis sie ihre Wohnungen vermieten konnten.



Veränderung von Insertionszeit und Inseratevolumen
Berichtsjahr 2018/19 zu Berichtsjahr 2019/20

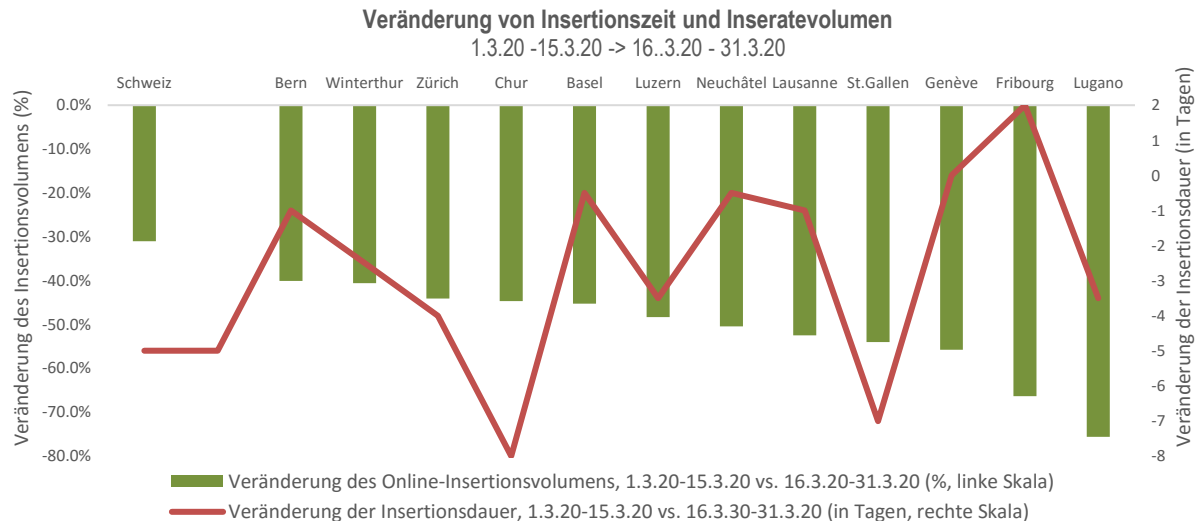


Auswirkung des Corona-Lockdowns auf Mietwohnungsmarkt: Angebot und teilweise auch Nachfrage bricht ein

Der Lockdown zum Ende des 1. Quartals 2020 führte schweizweit zu einem Rückgang des Insertionsvolumens von der ersten zur zweiten Märzhälfte um 31%. Die Insertionszeiten sind trotz dieses massiven Angebotseinbruchs nur um knapp 12% (-5 Tage) gefallen, was bedeutet, dass die Nachfrage um mehr als einen Drittel zurückgegangen ist.

In den 12 untersuchten Städten war der Einbruch noch markanter: In Bern, Zürich und Winterthur nahmen die Inserate um 40%, in Lugano sogar um 75% ab. Der Rückgang der Insertionszeit war gleichzeitig in der Mehrheit der Städte weniger stark als auf nationaler Ebene, was bedeutet, dass die Nachfrage noch stärker eingebrochen ist oder ganz zum Erliegen kam.

Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institut der HWZ, sieht dafür zwei Gründe: «Viele Bewirtschaftungsunternehmen haben erstens die Wohnungsbesichtigungen zum Schutz der Bewohner und Mitarbeiter eingestellt und die Wohnungsinserate vom Netz genommen, was den Angebotsrückgang erklärt. Zweitens führte das Mantra «Bleiben sie Zuhause» dazu, dass die Mieter ihre Umzugspläne aufschoben. Es bleibt spannend, ob wir im Sommer und Herbst kompensierende Effekte sehen werden».



Pressekontakt:

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

Fachkontakt:

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

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

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