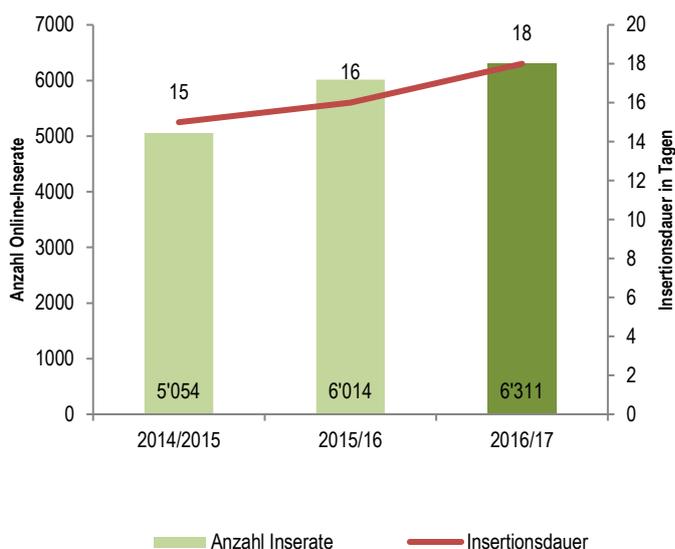


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

Zum dritten Mal in Folge hat sich in Bern die durchschnittliche Insertionszeit erhöht. In der aktuellen Berichtsperiode erfuhr der Berner Mietwohnungsmarkt eine leichte Zunahme des Angebots um knapp 5%. Die Insertionszeiten verlängerten sich in der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 überproportional auf 18 Tage. Die Bundeshauptstadt weist jedoch immer noch die kürzesten Insertionszeiten der untersuchten Städte auf.

## Veränderung zu Vorperioden



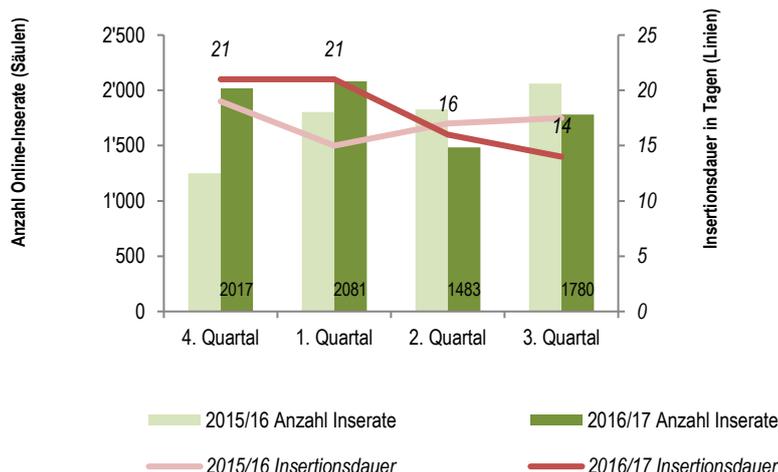
Wie schon in der vorangehenden Berichtsperiode war auch in der aktuellen Periode eine Zunahme der Insertionszeit zu verzeichnen. Diese stieg um 2 Tage von 16 auf neu 18 Tage.

Ähnlich wie bei der Insertionszeit nahm im aktuellen Berichtsjahr auch das Angebot abermals zu. Während jedoch in der Vorperiode ein deutlicher Zuwachs von 5'054 auf 6'054 (+19%) stattfand, wuchs der Markt in der aktuellen Periode deutlich langsamer. Es wurden 6'311 Inserate gezählt, was einer Zunahme um knapp 5% entspricht.

Im Vorjahr erforderte die massive Zunahme der Inserate nur eine um 1 Tag längere Insertionsperiode, während der geringe Zuwachs heuer ganze 2 zusätzliche Insertionstage nötig machte. Somit ist eine rückläufige Nachfrage zu beobachten.

Die weitere Analyse wird zeigen, dass auch bei günstigen Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern eine spürbare Entspannung eingetreten ist.

## Veränderung innerhalb der Periode



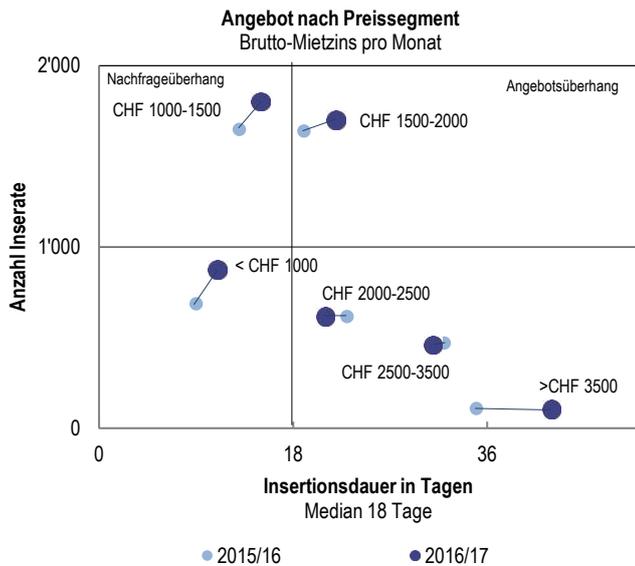
Bern verzeichnete in den vergangenen Perioden im schweizweiten Vergleich die kürzesten Insertionszeiten.

Die aktuelle Berichtsperiode startete mit für Bern ungewöhnlich langen Insertionszeiten (21 Tage) in den ersten beiden Quartalen. Dennoch erreichte Bern mit dieser Dauer die zweittiefsten Werte der Schweiz. Einzig die Zürcher Vermieter mussten sich mit 20 Tagen weniger lang gedulden als die Berner.

Nachdem sich der Mietwohnungsmarkt in Bern übers Jahr hinweg entspannt hat, lässt sich zum Ende der Periode wieder eine Anspannung beobachten.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Zunahme der Insertionszeiten auch im günstigen Segment – Abnahme im gehobenen Segment



Die drei vorgenommenen Segmentierungen nach Preis, Wohnfläche und Zimmerzahl zeigen in den unteren Segmenten ein ähnliches Bild. Sowohl bei günstigen Wohnungen (< 2'000 CHF) als auch bei kleinen bis mittelgrossen Objekten (<100m<sup>2</sup>) stieg die Insertionszeit bei leicht grösserem Angebot. Nach Zimmerzahl ist sogar in allen Teilssegmenten ein Anstieg der Insertionszeit zu verzeichnen.

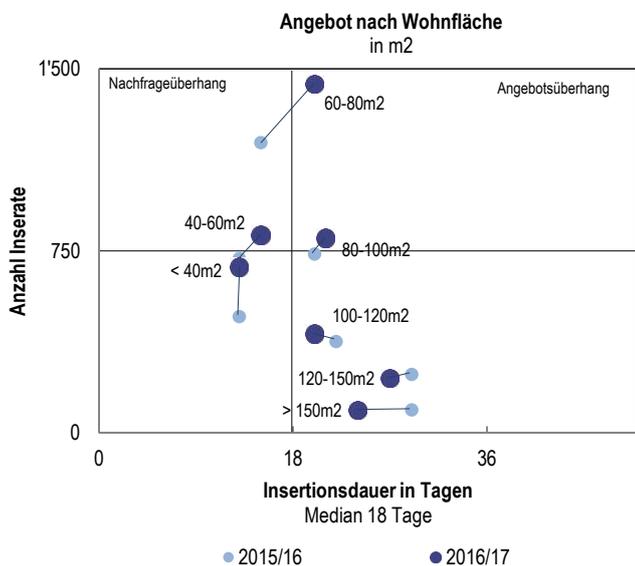
### Angebot nach Preissegment

Preiswertere Wohnungen (< 2'000 CHF) machten in Bern mit knapp 79% den grössten Anteil aus. Die Insertionszeit stieg bei leicht grösserem Angebot.

Die günstigsten Wohnungen (< 1'000 CHF) verzeichneten einen Angebotszuwachs um 27%. Dies führte zu 2 zusätzlichen Insertionstagen, womit sich Bern mit neu 11 Tagen hinter Winterthur und Zürich (jeweils 10 Tage) platziert. Günstiger Wohnraum bleibt in Bern also knapp.

Eine Preiskategorie höher präsentiert sich mit 1'802 Mietobjekten das grösste Angebot. Obwohl hier mit 15 Tagen nach wie vor relativ kurz inseriert werden musste, nähert sich dieser Wert dem Median von 18 Tagen.

Einzig das gehobene Segment (2'000-3'500 CHF) verzeichnete eine kürzere Insertionszeit bei praktisch unverändertem Insertionsvolumen. Die teuersten Wohnungen (> 3'500 CHF) zeigten mit neu 42 Insertionstagen (+20%) eine weitere Akzentuierung des Angebotsüberhangs.

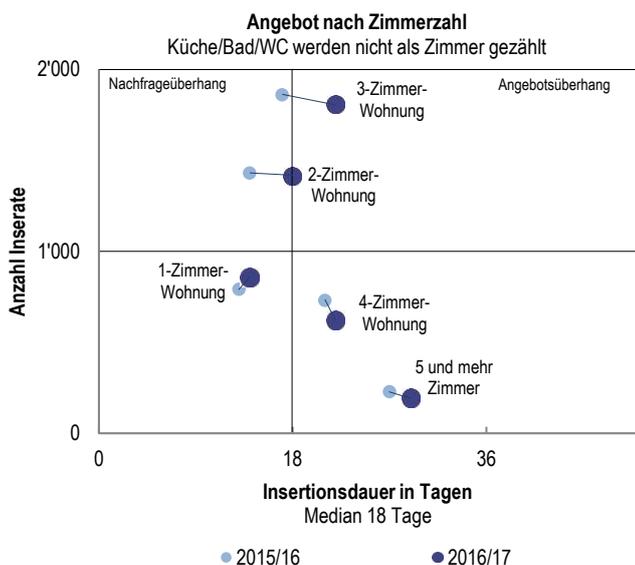


### Angebot nach Wohnfläche

Mit gut einem Drittel der ausgeschriebenen Objekte machen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60-80 m<sup>2</sup> den grössten Anteil aus. Nach einer Ausweitung des Angebots um 20% waren neu 20 statt 15 Insertionstage (+33%) notwendig. Mit neu 15 Tagen (+2 Tage) waren längere Insertionen für Mietwohnungen von 40-60m<sup>2</sup> erforderlich. Wohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> werden mit neu 21 Tagen lang inseriert (+1 Tag). Auch hier wird eine Entspannung im unteren Segment deutlich.

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (<40m<sup>2</sup>) bleibt sehr stark: Eine Ausweitung des Angebots um gut 42% hat keine zusätzliche Insertionszeit verlangt, es wurde vollständig vom Markt absorbiert. Mit lediglich 13 Insertionstagen liessen sich für solche Wohnungen am schnellsten Mieter finden.

Bei Wohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> sank die durchschnittliche Insertionszeit um 2 Tage auf 20 Tage, bei einer Angebotsausweitung um gut 8%. Eine Verkürzung der Insertionszeit um 2 Tage war auch bei Wohnungen von 120-150m<sup>2</sup> zu verzeichnen (neu 27 Tage), hier jedoch bei einem sinkenden Angebot (-6%). Die grössten Wohnungen verzeichneten ebenfalls kürzere Insertionszeiten (-5 Tage), jedoch wie bereits beim höchsten Preissegment ist hier das Angebot mit nur 93 Mietobjekten sehr klein. Insgesamt hat sich das Überangebot an Wohnungen mit mehr als 100m<sup>2</sup> etwas abgebaut.



### Angebot nach Zimmerzahl

Interessant bei dieser Segmentierung ist, dass sämtliche Teilssegmente eine längere Insertionszeit bei sinkendem Angebot verzeichneten. Einzig bei 1-Zimmer-Wohnungen stieg das Angebot von 792 auf 856 an. Bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sank das Angebot leicht (-1% resp. -3%), wobei sich die durchschnittliche Insertionszeit um 4 beziehungsweise 5 Tage verlängerte.

4- und 5-Zimmer-Wohnungen bilden den kleinsten Teil des Insertionsvolumens und bewegen sich beide hin zu einem Angebotsüberhang.

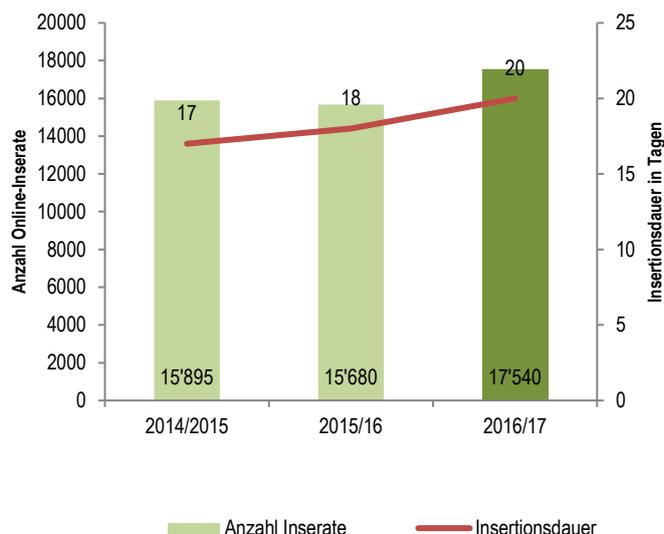
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

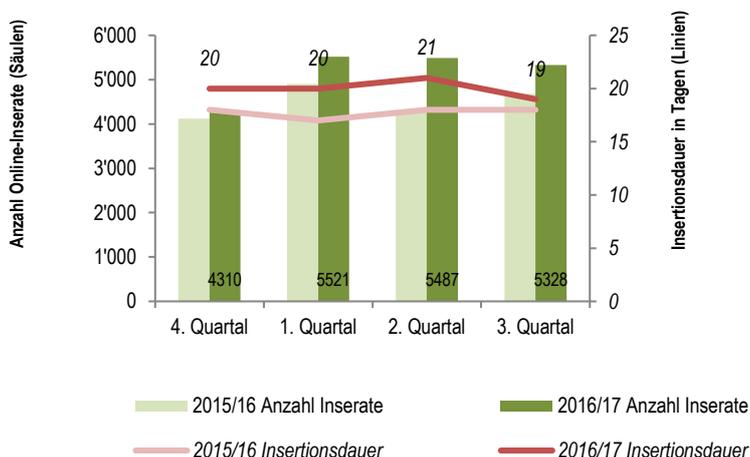
Die Stadt Zürich bildete mit 17'540 inserierten Mietwohnungen den grössten Schweizer Markt. Im Vergleich zum Vorjahr erfuhr Zürich eine Angebotsausweitung um knapp 12%. Gleichzeitig stiegen die Insertionszeiten um 2 auf 20 Tage. Somit verzeichnete Zürich nach Bern die zweitkürzesten Insertionszeiten der untersuchten Schweizer Städte.

## Veränderung zu Vorperioden



Nachdem im vorangehenden Berichtsjahr das Insertionsvolumen um 1.5% auf 15'680 Inserate gesunken war, wurden in der aktuellen Periode 17'540 Inserate registriert. Dieser Anstieg um knapp 12% fand vorwiegend im mittleren Preissegment für Wohnungen zu einem Mietzins zwischen 1'500–2'500 CHF statt. Die Angebotsausweitung ging einher mit einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit um 2 Tage. Der leichte Anstieg bei teils stark zunehmendem Angebot während den vergangenen zwei Jahren lässt auf eine konstante Nachfrage schliessen.

## Veränderung innerhalb der Periode

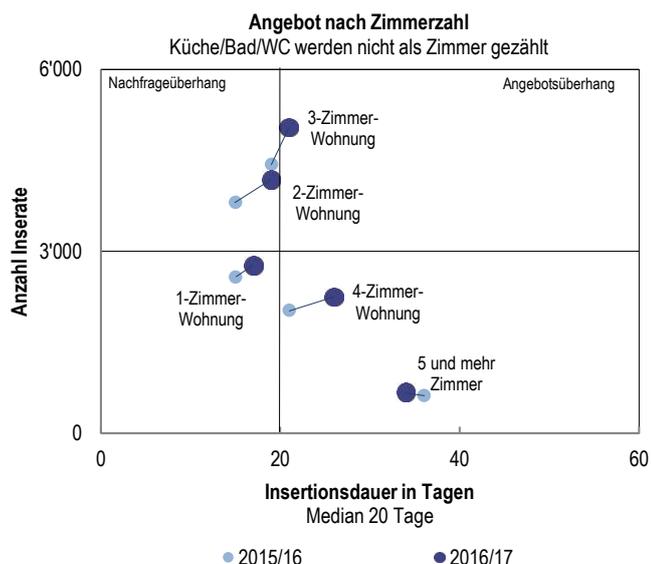
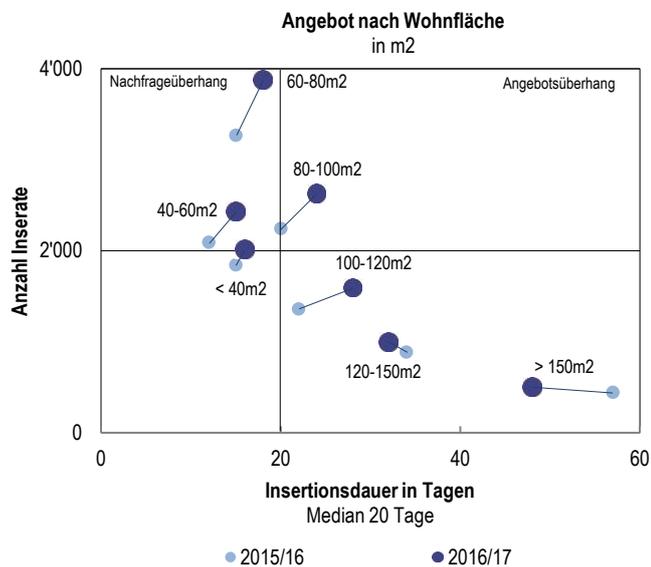
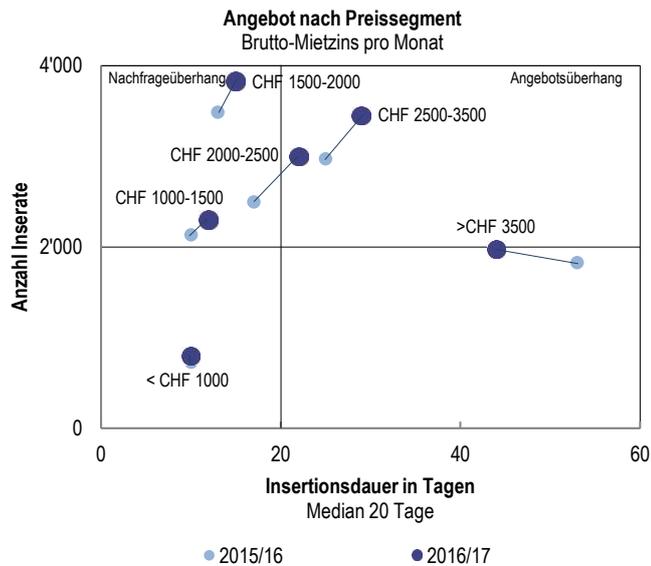


Eine detaillierte Betrachtung der aktuellen Berichtsperiode zeigt, dass sich die Insertionszeit auf einem Niveau von 20 bis 21 Tage einpendelte. Im letzten untersuchten Quartal sank die Insertionszeit schliesslich auf 19 Tage.

Auffallend ist, dass die Angebotsausweitung vorwiegend in den Quartalen 2 und 3 der untersuchten Periode stattfanden (1. Halbjahr 2017). Im 2. Quartal (1. Quartal 2017) waren mit 5'521 Inseraten 28% mehr Wohnungen inseriert als zu Beginn der Berichtsperiode. Da die Insertionszeiten kaum auf die Angebotsausweitung reagierte und die Insertionszeiten bei 23% grösserem Angebot zum Ende der Periode auf 19 Tage sanken, lässt sich auch hier auf eine robuste Nachfrage schliessen.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Leichte Entspannung der Marktsituation bei kleinen und günstigen Wohnungen



In fast allen Wohnungssegmenten kann in der Stadt Zürich eine Entspannung festgestellt werden, am deutlichsten bei mittelgrossen Wohnungen (80–120m<sup>2</sup>) mit einem Mietpreis zwischen 2'000–3'500 CHF.

Kleine und preisgünstige Wohnungen (< 60m<sup>2</sup>, < 1'500 CHF) bleiben in der Stadt Zürich stark nachgefragt. In diesen Segmenten konnte eine leichte Entspannung um rund 2 Insertionstage registriert werden. Der Nachfrageüberhang blieb in der Berichtsperiode aber bestehen.

### Angebot nach Preissegment

In der Stadt Zürich wurden 6'913 Wohnungen, 45% des Angebots, in den Preissegmenten unter 2'000 CHF angeboten. Der Vergleich zu Städten wie St. Gallen (91%) oder Fribourg (89%) zeugt vom höheren Preisniveau in der Stadt Zürich. Sehr günstige Wohnungen (< 1'000 CHF) wurden bei gleichgebliebenem Angebot mit 10 Insertionstagen unverändert schnell vermietet.

In den Segmenten zwischen 1'000–3'500 CHF kann eine durch die Angebotserhöhung getriebene Verlängerung der Insertionszeit beobachtet werden. In den beiden Preissegmenten zwischen 1'000–2'000 CHF waren in der Berichtsperiode 7% bzw. 9% mehr Objekte auf dem Markt. Diese mussten mit 12 bzw. 15 Insertionstagen 2 Tage länger inseriert werden. Die längste Zunahme der Insertionsdauer erfuhren mit 5 Insertionstagen Wohnungen zwischen 2'000–3'000 CHF. Diese Objekte mussten 22 bzw. 29 Tage ausgeschrieben werden.

Einzig Wohnungen für einen Mietzins von mehr als 3'500 CHF verzeichneten einen Rückgang der Insertionsdauer. Die Abnahme um 9 Tage (Total 48 Insertionstage) bei gestiegenem Angebot (+13%) deutet auf eine verstärkte Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen in der Stadt Zürich hin.

### Angebot nach Wohnfläche

Mit Ausnahme der grossflächigen Mietwohnungen (>120m<sup>2</sup>) war in allen Grössensegmente eine Abnahme der durchschnittlichen Insertionsdauer festzustellen. Kleine Objekte mit weniger als 60m<sup>2</sup> bleiben trotz Entspannung (+1 bzw. +3 Tage) mit 16 und 15 Insertionstagen stark nachgefragt. Auch bei Wohnungen mit 60–80m<sup>2</sup> hat eine Zunahme der ausgeschrieben Objekte um 18% die Insertionsdauer in die Höhe getrieben (+3 Tage). Wohnungen zwischen 80–120m<sup>2</sup> haben sich mit einer Zunahme der Insertionszeit um 4 bzw. 6 Tage vom Median wegbewegt, mit 24 bzw. 28 Tagen ist ein leichter Angebotsüberhang entstanden.

Eine Abnahme der Insertionszeit (-2 bzw. -9 Tage) bei gestiegenem Angebot (je +13%) konnten grossflächige Wohnungen (>120m<sup>2</sup>) aufweisen. Trotz gesteigerter Nachfrage nach diesen Objekten, besteht mit 32 bzw. 48 Insertionstagen weiterhin ein deutlicher Angebotsüberhang.

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl kann mit Ausnahme der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in allen Segmenten eine durch ein grösseres Angebot getriebene Ausweitung der Insertionsdauer festgestellt werden.

1 Zimmerwohnungen bleiben mit 17 Insertionstagen (+2 Tage) weiterhin sehr gefragt. Objekte mit 2 und 3 Zimmern bewegen sich mit 19 bzw. 21 Insertionstagen sehr nahe am Median. Durch die höhere Anzahl auf Online-Portalen ausgeschrieben Wohnungen (+10% bzw. +13%), hat sich die Insertionsdauer um 4 bzw. 2 Tage verlängert. Auch bei 4-Zimmer-Wohnungen ist mit einer Zunahme um 5 Tage eine deutliche Steigerung der Insertionszeit zu beobachten. Mit einem um 10% grösseren Angebot mussten sie 26 Tage lang ausgeschrieben werden.

Einzig bei sehr grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat die durchschnittliche Insertionszeit trotz grösserem Angebot (+7%) abgenommen (-2 Tage). Dies spricht für eine anziehende Nachfrage. Mit einer durchschnittlichen Insertionszeit von 34 Tagen herrscht in diesem Segment aber weiterhin ein Angebotsüberhang.

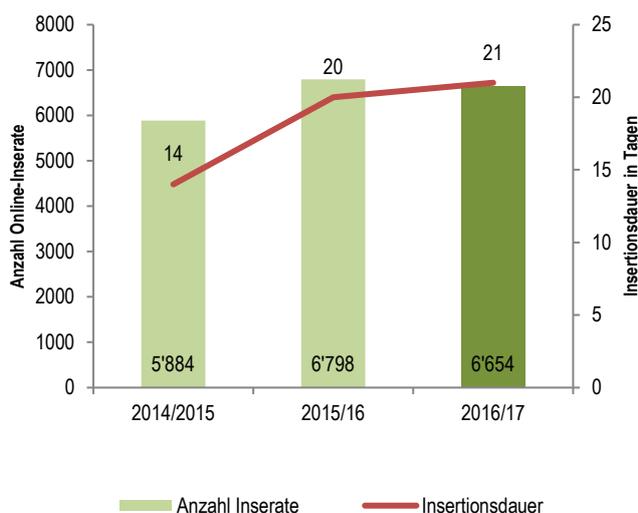
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

Ein leichter Rückgang des Angebots um 2% ging in Lausanne mit einem zusätzlichen Insertionstag einher. Somit mussten sich Vermieter in Lausanne neu 21 Tage gedulden, um einen Mieter zu finden. Mit 6'654 angebotenen Mietwohnungen bildet Lausanne den zweitgrössten Westschweizer Mietwohnungsmarkt. Im schweizweiten Vergleich ist Lausanne der viertgrösste Markt mit den drittkürzesten Insertionszeiten.

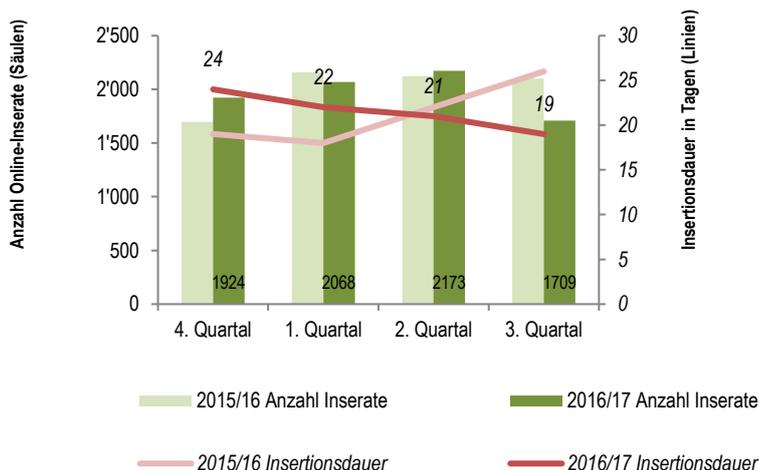
## Veränderung zu Vorperioden



Bereits in der vorangehenden Berichtsperiode fiel Lausanne vom ersten auf den dritten Platz der kürzesten Insertionszeiten der untersuchten Schweizer Städte zurück. Damals führte eine Angebotsausweitung von 5'884 auf 6'798 Inserate (+16%) zu einer Verlängerung der Insertionszeiten um 6 auf 21 Tage.

In der aktuellen Berichtsperiode konnte wesentliche weitere Entspannung beobachtet werden. Das Angebotsvolumen nahm um 144 Inserate ab und erreichte zum Ende der Jahresperiode 6'654 Inserate. Dabei erhöhte sich die Insertionszeit um einen weiteren Tag. Mit neu 21 Insertionstagen müssen Vermieter nur in Bern (18 Tage) und Zürich (20 Tage) weniger Geduld aufbringen als in Lausanne.

## Veränderung innerhalb der Periode



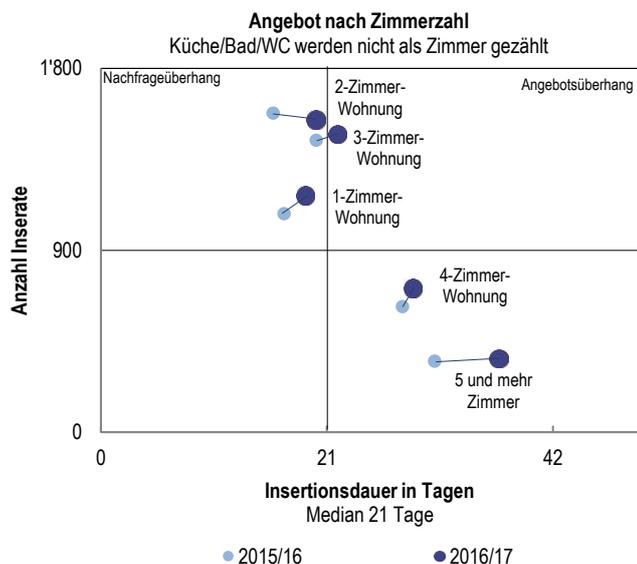
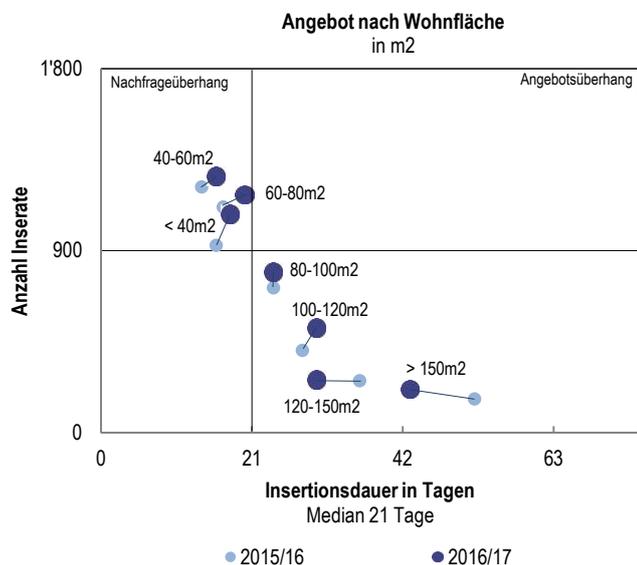
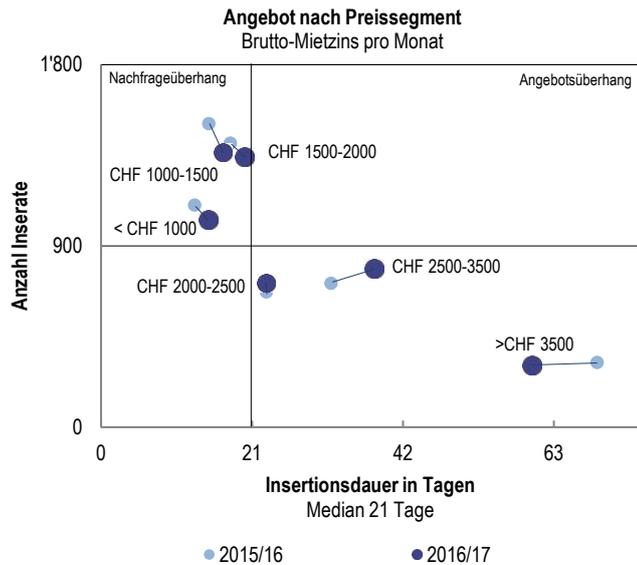
Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich in Lausanne im Vergleich zum Vorjahr um 1 Tag verlängert. Eine Betrachtung der einzelnen Quartale zeigt jedoch eine Anspannung des Marktes.

Im 1. Quartal des aktuellen Berichtjahres (4. Quartal 2016) knüpften die Insertionszeiten mit 24 Tagen am hohen Wert der vorangehenden Berichtsperiode an.

Aufs Ende des Berichtsjahres hin reduzierte sich schliesslich das Angebot um 21% auf 1'709 Inserate, und die mittlere Insertionszeit sank auf 19 Tage. Nur in Zürich waren im 3. Quartal die Insertionszeiten mit 14 Tagen noch kürzer.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Deutliche Entspannung bei preiswerten Wohnungen – akzentuierter Angebotsüberhang im Luxussegment



Ein Rückgang des Angebots und trotzdem längere Insertionszeiten waren vor allem im günstigeren Preissegment zu verzeichnen. Dies weist auf einen Nachfragerückgang nach solchen Wohnungen hin.

### Angebot nach Preissegment

3'735 Wohnungen, 67% des Angebotes, wurden zu weniger als 2'000 CHF offeriert. Hier fand auch primär der Rückgang des Angebotes statt. Im Vergleich zum vorangehenden Jahr verringerte sich das Angebot in diesem Segment um gut 7%.

Am meisten Wohnungen wurden in Lausanne zwischen 1'000–1'500 CHF gezählt: Hier umfasste das Angebot 1'363 Inserate, was einer Reduktion um 9% gegenüber dem Vorjahr entsprach. Das zweitgrösste Segment bildeten mit 1'343 Inseraten Wohnungen zu 1'500–2'000 CHF. Dieses erfuhr eine Angebotsreduktion um knapp 5%. Wohnungen für weniger als 1'000 CHF Bruttomiete wurden schliesslich 1'029 Mal angeboten (-6%). Die entsprechenden Insertionszeiten beliefen sich auf 17, 20 und 15 Tage. Alle drei Kategorien verzeichneten somit 2 zusätzliche Insertionstage bei abnehmendem Angebot. Durch diese Entspannung des Marktes kann auf einen Rückgang der Nachfrage geschlossen werden.

Im gehobenen Segment erfuhren Wohnungen für 2'000–2'500 CHF mit 714 Inseraten eine Zunahme um gut 6%, bei einer unveränderten Insertionszeit von 23 Tagen. Im zweit teuersten Segment hingegen verschärfte sich der Angebotsüberhang: Mit neu 787 Angeboten (+10%) verlängerten sich die Insertionszeiten um 6 auf 38 Tage. Im Luxussegment (> 3'500 CHF) war ein leicht entschärfter Angebotsüberhang festzustellen: 4% weniger Inserate erforderten neu 60 statt 69 Insertionstage.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup> wurden auch in diesem Berichtsjahr am meisten angeboten und nachgefragt. Doch war in sämtlichen Segmenten unter 120m<sup>2</sup> eine Entspannung zu beobachten. Die kleinsten Wohnungen (<40m<sup>2</sup>) zählten 1'080 Inserate (+16%) und 18 Insertionstage (+2). Bei 40–60m<sup>2</sup> betrug das Angebot 1'269 Wohnungen und 16 Tage (+2), während es bei 60–80m<sup>2</sup> 1'176 Inserate (+5%) mit durchschnittlich 20 Insertionstagen (+2) waren. Ähnlich verzeichneten Wohnungen zu 100–120m<sup>2</sup> einen Zuwachs um 27% auf 518 Angebote bei 30 Insertionstagen (+2).

Wohnungen mit 80–100m<sup>2</sup> Wohnfläche blieben trotz Ausweitung des Angebotes um 11% auf 797 Wohnungen bei 24 Insertionstagen.

Einzig Inserate für Wohnungen mit über 150m<sup>2</sup> verzeichneten bei wachsendem Angebot (215 Inserate, +28%) eine Verkürzung der Insertionszeiten um 9 Tage auf 43 Tage.

### Angebot nach Zimmerzahl

Die Segmentierung nach Zimmerzahl zeigte in sämtlichen Segmenten eine Entspannung des Marktes.

1-Zimmer-Wohnungen zählten 1'170 Inserate (+8%) bei 19 Insertionstagen (+2). Bei 2-Zimmer-Wohnungen waren es 1'546 Inserate (-2%) mit durchschnittlich 20 Insertionstagen (+4). Auch 3-Zimmer-Wohnungen siedelten sich mit 1'474 Inserate (+2%) und 22 Insertionstagen (+2) um den Median an. Hier war die Nachfrage trotz leichter Entspannung weiterhin hoch.

Anders bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern: 4-Zimmer-Wohnungen zählten 712 Inserate (+14%) und 29 Insertionstage (+1), während Inserate mit 5 oder mehr Zimmern 362 Angebote (+3%) zählten und 37 Insertionstage (+6) erforderten.

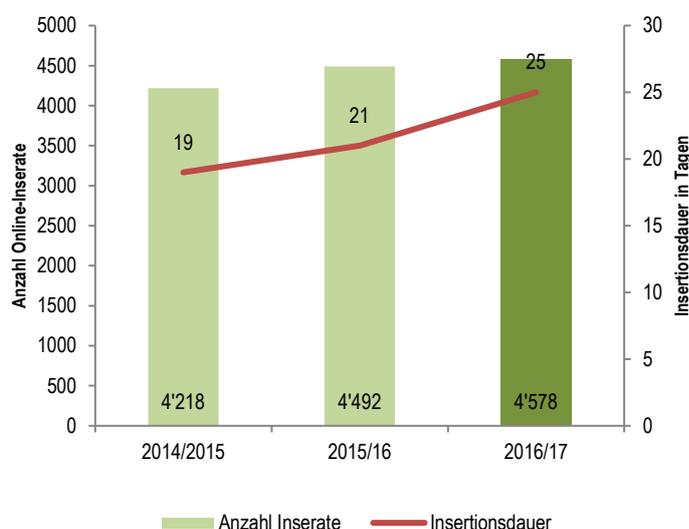
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Winterthur, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

In Winterthur wurden in der Berichtsperiode mit 4'578 Wohnungen leicht mehr Objekte auf Online-Portalen angeboten wie in der Vorperiode (+2%). Gleichzeitig stieg die Insertionszeit gegenüber dem Vorjahr um 4 auf 25 Tage. Dieser Anstieg bei nur leicht verändertem Angebot zeugt von einem Rückgang der Nachfrage. Im Vergleich zu den untersuchten Städten liegt Winterthur mit durchschnittlichen 25 Insertionstagen im vorderen Feld. Nur in Bern (18 Tage), Zürich (20) und Lausanne (21) finden Vermieter schneller einen Abnehmer.

## Veränderung zu Vorperioden

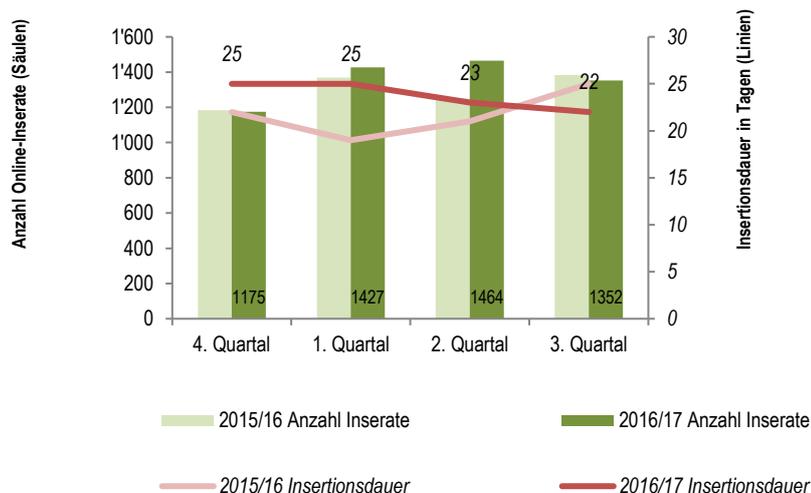


In Winterthur wurden in der Berichtsperiode 4'578 Mietwohnungen auf Internetportalen ausgeschrieben, was einer Zunahme um 2% gegenüber der Vorperiode entspricht. Somit wurde die Angebotsausweitung, die in der Vorperiode noch rund 7% betrug, etwas gedrosselt.

Obwohl das Angebot nur leicht gestiegen ist, hat sich die mittlere Insertionszeit in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 4 Tage verlängert, im Vergleich zu 2014/15 sogar um 6 Tage.

Die Verlängerung wurde somit durch die anhaltende Angebotsausweitung getrieben. Dennoch kann der starke Anstieg der Insertionszeit im aktuellen Jahr als Hinweis auf eine rückläufige Nachfrage am Winterthurer Mietwohnungsmarkt gedeutet werden.

## Veränderung innerhalb der Periode



Die Zahl der auf Online-Portalen angebotenen Wohnungen nahm zwischen dem 4. Quartal 2016 und dem 2. Quartal 2017 kontinuierlich zu (+40%). Im 3. Quartal 2017 wurde dann ein Rückgang der Angebotsmenge um rund 8% verzeichnet.

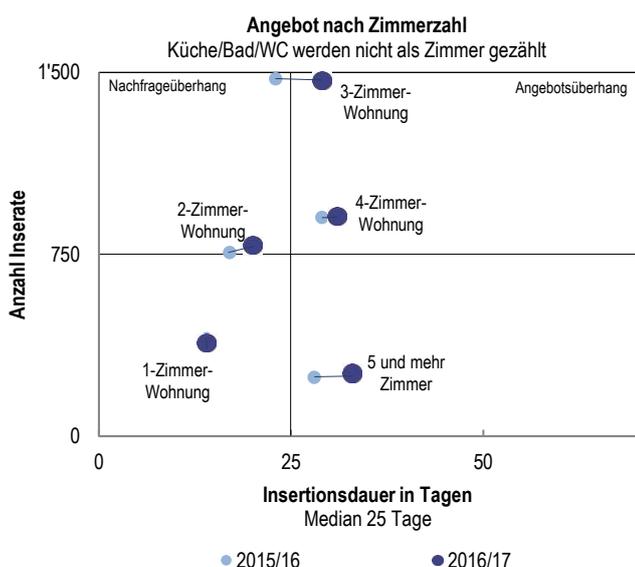
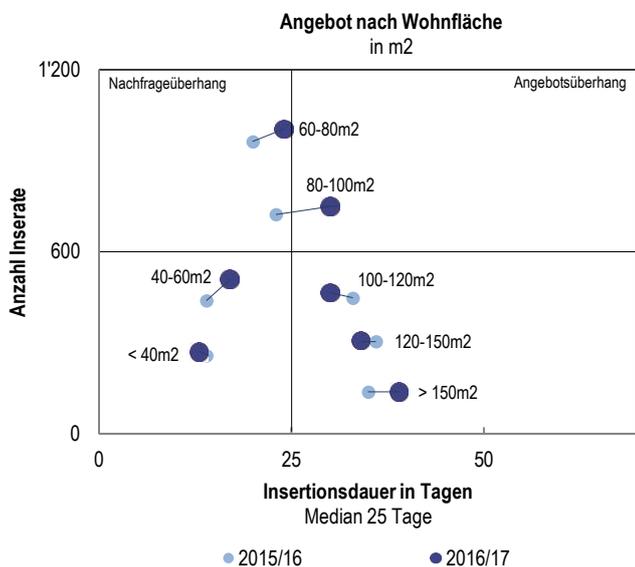
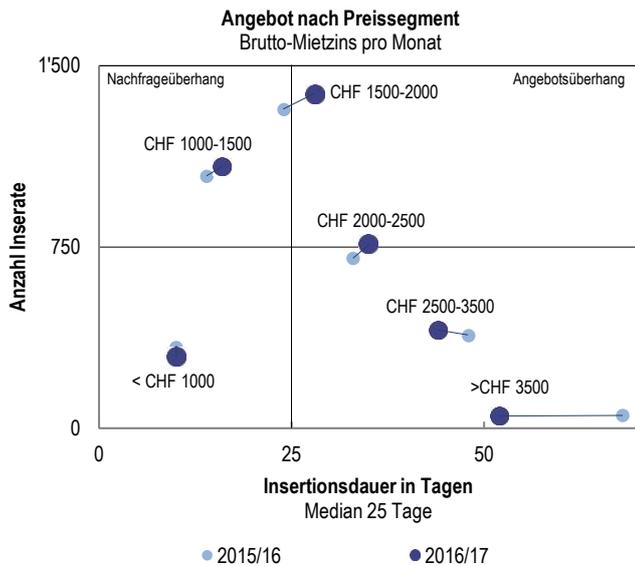
Die durchschnittliche Insertionszeit lag zu Beginn der Berichtsperiode mit 25 Tagen auf hohem Niveau. Im Verlauf des 2. und 3. Quartals 2017 sank die Insertionszeit auf 23 bzw. 22 Tage, obwohl gleichzeitig relativ viele Objekte angeboten wurden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich somit in der 2. Hälfte der Berichtsperiode verstärkt.

Dies steht im Kontrast zur Entwicklung der Insertionszeit in der Vorperiode, in der nach einem kurzzeitigen Rückgang zu Beginn der Periode die Insertionszeiten bis Ende des Berichtsjahres kontinuierlich stiegen.

Es wird interessant sein zu sehen, ob diese Anspannung im Verlauf des nächsten Jahres anhält oder ob es sich hierbei um ein kurzfristiges Anziehen der Nachfrage handelt.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Starke Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen – Überangebot an grossen, teuren Objekten



In fast allen Segmenten des Winterthurer Mietwohnungsmarktes kann in der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 eine Entspannung festgestellt werden. Die einzigen Ausnahmen bilden teure Wohnungen (> 2'500 CHF) sowie Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100–120m<sup>2</sup>, die bei etwa gleichbleibendem Angebot eine Verkürzung der Insertionsdauer erfuhren. Dies weist auf eine anziehende Nachfrage nach diesen Objekten hin.

Die Aufschlüsselung nach Preis- und Grössensegmenten macht deutlich, dass im Winterthurer Mietwohnungsmarkt ein deutlicher Nachfrageüberhang nach günstigen (< 1'500 CHF) und kleinen (< 60m<sup>2</sup>; 1 und 2 Zimmer) Objekten besteht. Gleichzeitig ist ein starker Angebotsüberhang bei teuren (> 2'000 CHF) und grossen (> 100m<sup>2</sup>; 5 und mehr Zimmer) Objekten festzustellen.

### Angebot nach Preissegment

Günstige Wohnungen (> 1'500 CHF) sind in Winterthur sehr gefragt. Vor allem Wohnungen für weniger als 1'000 CHF müssen im Schnitt nur 10 Tage auf Online-Portalen inseriert werden. Trotz einer Angebotsverknappung von 11% veränderte sich die Insertionszeit für diese Objekte nicht. Im Preissegment von 1'000–1'500 CHF müssen Wohnungen 2 Tage länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode, wobei 4% mehr Wohnungen ausgeschrieben wurden. Mit durchschnittlichen 17 Insertionstagen besteht auch bei diesen Objekten ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Für Wohnungen für 1'500–2'500 CHF kann eine durch die Angebots-erhöhung getriebene Verlängerung der Insertionsdauer beobachtet werden. Bei einer Angebotserhöhung von 8% bzw. 5% verlängerte sich die Insertionszeit um 2 bzw. 4 Tage (insgesamt: 28 bzw. 35 Insertionstage).

Wohnungen in den teuren Preissegmenten (> CHF 2'500) wiesen im Vergleich zur Vorperiode einen Rückgang der Insertionsdauer auf (-4 bzw. -16 Tage) und mussten 44 bzw. 52 Tage inseriert werden. Die Verkürzung der Insertionsdauer bei gestiegenem bzw. stabilem Angebot weist auf eine anziehende Nachfrage nach teuren Wohnungen am Winterthurer Wohnungsmarkt hin. Trotz dieser Anspannung besteht bei diesen Objekten aber weiterhin ein deutlicher Angebotsüberhang.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen mit bis zu 60m<sup>2</sup> blieben in der Berichtsperiode sehr gefragt. Diese Wohnungen mussten mit 13 bzw. 17 Tagen deutlich weniger lang als der Durchschnitt ausgeschrieben werden. Trotz der durch die Angebotsausweitung (+16%) getriebene Anspannung für Wohnungen (+3 Insertionstage) für 40–60m<sup>2</sup> bleibt bei kleinen Wohnungen ein deutlicher Nachfrageüberhang bestehen. Bei Objekten mit einer Wohnfläche zwischen 60–100m<sup>2</sup> kann ebenfalls eine Entspannung festgestellt werden (+4 bzw. +7 Insertionstage). Diese Wohnungen mussten bei einer grösseren Anzahl Online-Inserate (+5% bzw. +4%) im Schnitt 24 bzw. 30 Tage inseriert werden.

Eine Entspannung der Marktsituation kann bei Wohnungen zwischen 100–150m<sup>2</sup> festgestellt werden. Bei leicht gestiegenem Angebot (+4% bzw. 1%) hat sich die Insertionszeit auf 34 bzw. 39 Tage verkürzt (-3 bzw. -2 Tage). Dies spricht für eine anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen dieser Grösse.

Bei sehr grossen Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> hat sich der Angebotsüberhang mit der Zunahme der Insertionszeit um 4 Tage noch einmal verschärft. Diese Objekte müssen 39 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden.

### Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen, die weiterhin nach 14 Tagen einen Abnehmer finden, hat sich die Insertionszeit in allen Segmenten verlängert. Bei 1-Zimmerwohnungen blieb der deutliche Nachfrageüberhang somit bestehen. 2-Zimmerwohnungen mussten bei leicht gestiegenem Angebot (+4%) mit 20 Insertionstagen 3 Tage länger inseriert werden als in der Vorperiode. Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern erlebten bei relativ stabilem Angebot eine Verlängerung der Insertionszeit (+6, +2 und +5 Tage). Insgesamt mussten diese Wohnungen zwischen 29 und 33 Tage ausgeschrieben werden.

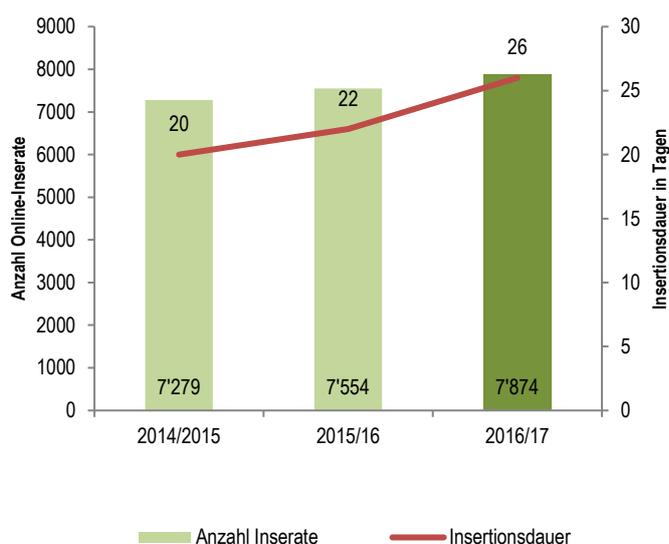
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

Zum zweiten Mal in Folge war in Genf eine Zunahme der inserierten Mietwohnungen zu verzeichnen. Am drittgrössten Mietwohnungsmarkt der Schweiz weitete sich das Angebot auf 7'874 Inserate aus. Während vor zwei Jahren in Genf mit durchschnittlich 20 Insertionstagen gerechnet werden konnte, mussten sich Vermieter in der aktuellen Jahresperiode im Schnitt 26 Tage lang gedulden.

## Veränderung zu Vorperioden

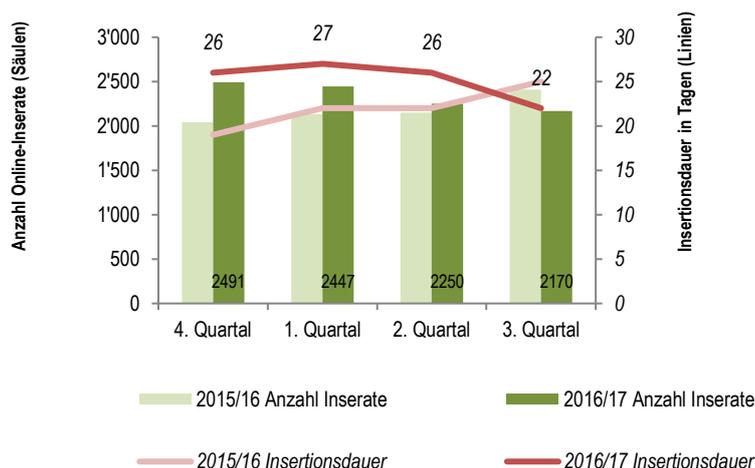


Wie bereits in der Vorperiode war auch in der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 eine Ausweitung des Insertionsvolumens um gut 4% zu verzeichnen. Während in der Vorperiode 7'554 Mietobjekte angeboten wurden, waren es zuletzt 7'874. Damit bildete Genf nach Zürich (17'540 Inserate) und Bern (6'311 Inserate) den drittgrössten Mietwohnungsmarkt der Schweiz.

In diesem Jahr mussten Vermieter ihre Mietobjekte im Durchschnitt 26 Tage inserieren, um einen Abnehmer zu finden. Dies entsprach einer Zunahme von 4 Tagen gegenüber dem Vorjahr. Obwohl sich die Insertionszeiten in Genf in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich verlängerten, erreichte Genf in der aktuellen Periode den fünftiefsten Wert der Schweizer Städte.

Kürzere Insertionszeiten verzeichneten nur Zürich (20 Tage), Bern (18 Tage), Lausanne (21 Tage) und Winterthur (25 Tage).

## Veränderung innerhalb der Periode

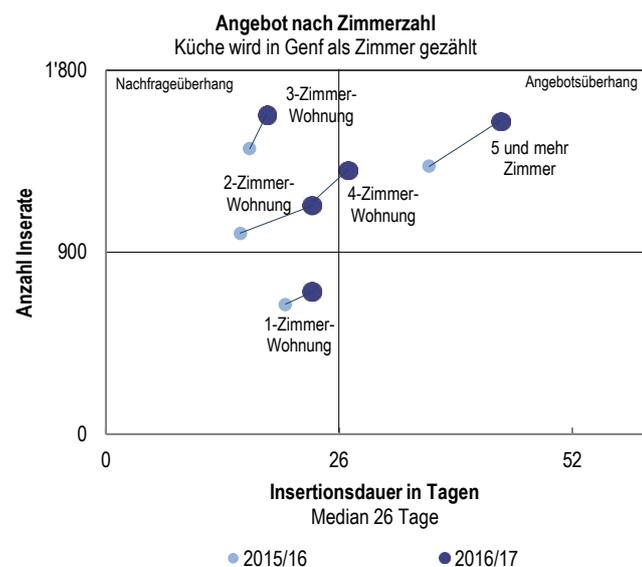
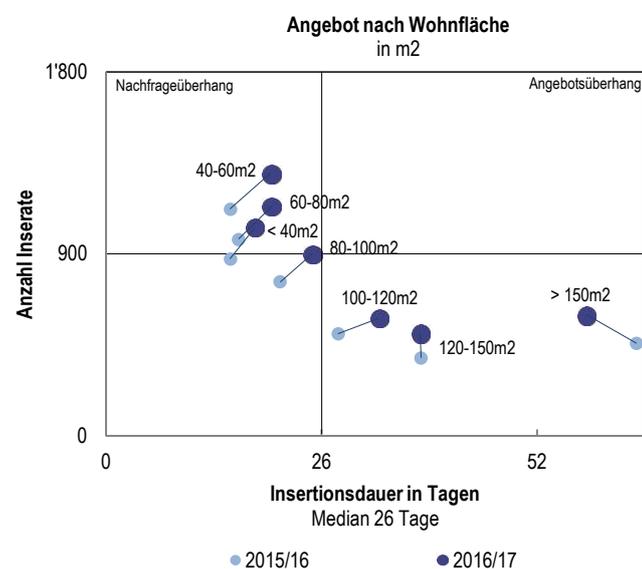
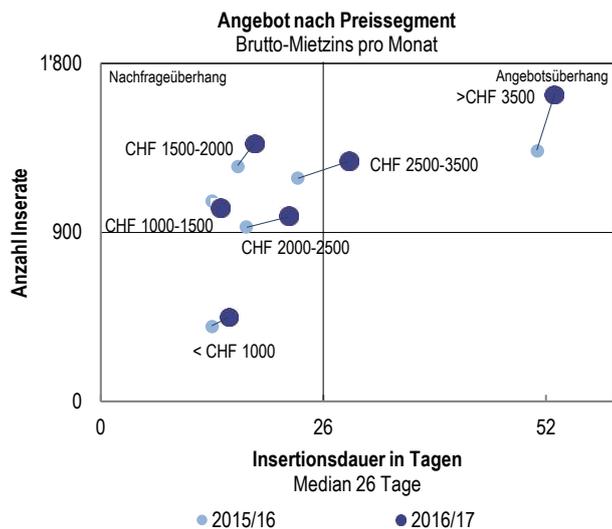


Nachdem Genf die vorangehende Jahresperiode mit durchschnittlich 25 Insertionstagen bereits mit einem relativ hohen Wert abschloss, stieg dieser zu Beginn der aktuellen Berichtsperiode weiter.

Von der Angebotsseite her war ein stetiger Rückgang der Inseratenanzahl zu verzeichnen. Während die aktuelle Berichtsperiode mit 2'491 inserierten Mietwohnungen begann, wurden am Ende der Periode noch 2'170 Inserate gezählt (-13%). Es stellt sich damit die Frage, ob sich der Markt in Genf im kommenden Jahr wieder anspannt.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Entspannung in fast allen Segmenten des Genfer Mietwohnungsmarktes



Der Genfer Wohnungsmarkt verzeichnet in fast allen Segmenten eine Entspannung. In den gehobenen Segmenten prägte sich der Angebotsüberhang weiter aus.

### Angebot nach Preissegment

Genf ist die einzige Schweizer Stadt, die prozentual am meisten Wohnungen im Segment von über 3'500 CHF anbietet. Mit einem Anteil von 24% positionierte sich Genf an einsamer Spitze, gefolgt von Zürich mit einem Anteil von knapp 13%. Nach einer Ausweitung des Angebots von 1'333 auf 1'632 Inserate um gut 22% verlängerte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 2 Tage auf 53 Insertionstage. Diese Entwicklung zeigt einen klaren Angebotsüberhang in der höchsten Preisklasse.

Mit nur 447 Inseraten bildeten Wohnungen für weniger als 1'000 CHF das kleinste Teilsegment. Hier führte eine Angebotszunahme um 12.5% zu 2 zusätzlichen Insertionstagen (15 Tage). Wohnungen zu 1'000–1'500 CHF verzeichneten trotz rückläufigem Angebot (-3%) 1 zusätzlichen Insertionstag (14 Tage).

In sämtlichen mittleren Teilsegmenten (1'500–3'500 CHF) ging eine leichte Erhöhung des Angebots mit längeren Insertionszeiten einher: Das Angebot an Wohnungen zu 1'500–2'000 CHF nahm um gut 9% (1'372 Inserate), Wohnungen für 2'000–2'500 CHF um 6% und solche zu 2'500–3'500 CHF um gut 7% zu. Die dazugehörenden Insertionszeiten waren 18 Tage (+2), 22 Tage (+5) und 29 Tage (+6). Dies zeigte eine weitere Entspannung in den mittleren Preissegmenten.

### Angebot nach Wohnfläche

Bei der Segmentierung nach Wohnfläche ist gut zu beobachten, dass die Angebotsausweitung auf alle Segmente verteilt ist. Ausser bei grossen Wohnungen (>120m<sup>2</sup>) führte die Ausweitung zu einer Zunahme der Insertionszeit.

Wohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> Wohnfläche zählten 1'029 Angebote (+18%) und 18 Insertionstage (+3).

Den grössten Anteil machten mit neu 1'292 Inseraten (+15%) Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Die Insertionszeit verlängerte sich hierbei um 5 auf 20 Tage. Bei Wohnungen zu 60–80m<sup>2</sup> präsentierte sich ein ähnliches Bild: Eine Ausweitung des Angebotes auf 1'131 Inserate (+16%) führte mit 20 Tagen zu 4 zusätzlichen Insertionstagen. Ebenso bei 80–100m<sup>2</sup>: Gesamthaft 580 Inserate (+15%) führten zu 33 Insertionstagen (+5). Es kann also in sämtlichen Bereichen von einer Entspannung des Marktes gesprochen werden.

Während Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> eine Angebotsausweitung um 31% keine Veränderung der Insertionszeit (38 Tage) mit sich brachte, erfuhren die grössten Wohnungen (>150m<sup>2</sup>) mit neu 593 Inseraten (+30%) einen Rückgang der Insertionszeit um 6 auf 58 Tage.

### Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach Zimmerzahl fällt die sehr hohe Zahl von grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern auf. Mit total 1'548 Inseraten machen sie den grössten Anteil des Genfer Mietwohnungsmarktes aus. Eine Ausweitung um 16% führte mit 44 Tagen zu 8 zusätzlichen Insertionstagen.

1-Zimmer-Wohnungen zählten 706 Inserate (+10%) und 23 Insertionstage (+3). 2-Zimmer-Wohnungen zählten 1'132 Inserate (+14%) und 23 Insertionstage (+8). 3-Zimmer-Wohnungen zählten 1'579 Inserate (+12%) und 18 Insertionstage (+2). Schliesslich zählten 4-Zimmer-Wohnungen 1'306 Inserate (+15%) und 27 Insertionstage (+4 Tage).

Diese Analyse zeigt, dass durch die Verlängerung der Insertionszeiten bei sämtlichen Zimmerzahlen eine Marktentspannung festgestellt werden kann. Es muss hierbei beachtet werden, dass in Genf die Küche als Zimmer gezählt wird.

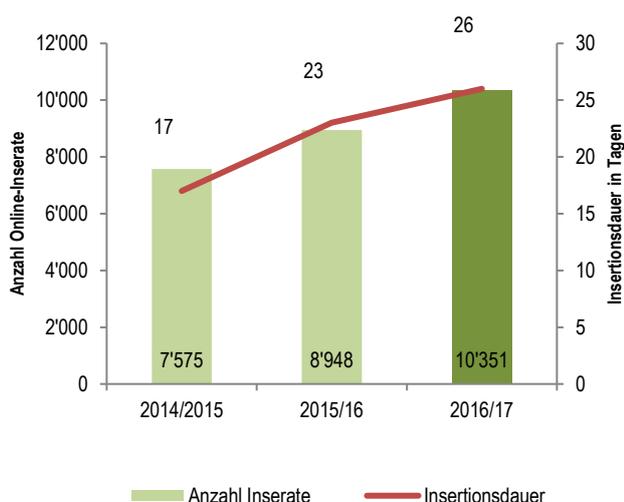
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

**Auch in diesem Jahr folgte der Basler Mietwohnungsmarkt seinem mehrjährigen Trend. Im Vergleich zur Vorperiode nahm das Angebot um knapp 16% zu. Dies führte zu einer durchschnittlichen Insertionszeit von 26 Tagen – eine Zunahme von drei Tagen gegenüber dem Vorjahr. Mit 10'351 inserierten Mietobjekten vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 bildet Basel den zweitgrössten Mietwohnungsmarkt der Schweiz.**

## Veränderung zu Vorperioden

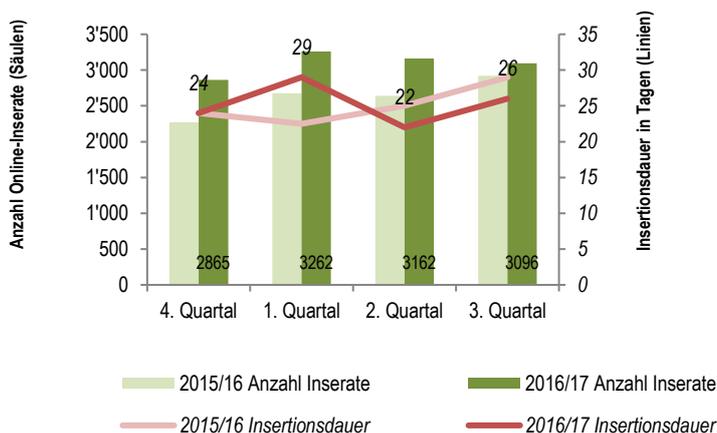


Am Basler Mietwohnungsmarkt fand in den vergangenen drei Jahren eine massive Ausweitung des Angebotes statt: Während im Jahr 2014/15 nur 7'575 Mietwohnungen am Online-Markt zu finden waren, sind es heute über die Berichtsperiode eines Jahres 10'351 Objekte. Dies entspricht einem Wachstum von knapp 37%.

Diese starke Zunahme der Inserate brachte über die vergangenen drei Berichtsperioden einen stetigen Anstieg der Insertionszeiten um 9 Tage, was einer Zunahme von 53% entspricht. Während im Berichtsjahr 2014/15 durchschnittlich nur 17 Tage inseriert werden musste, waren es in der untersuchten Periode bereits 26 Tage. Der Basler Mietwohnungsmarkt erfuhr also eine weitere Entspannung.

In der vorangehenden Periode löste eine Zunahme des Angebots um 18% eine Verlängerung der Insertionsdauer um gut 35% aus, was auf einen Nachfragerückgang schliessen lässt. Somit fiel die diesjährige Veränderung weniger stark aus. Dennoch zeigt die Analyse nach Segmenten (siehe unten), dass der Basler Mietwohnungsmarkt zu einem Angebotsüberhang tendiert.

## Veränderung innerhalb der Periode

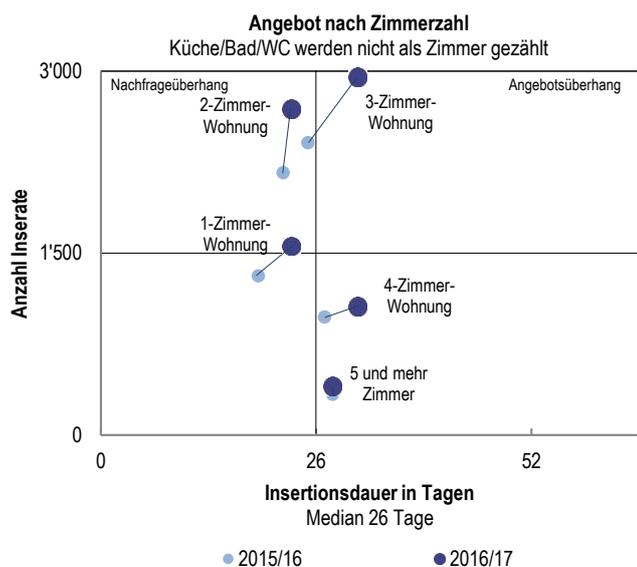
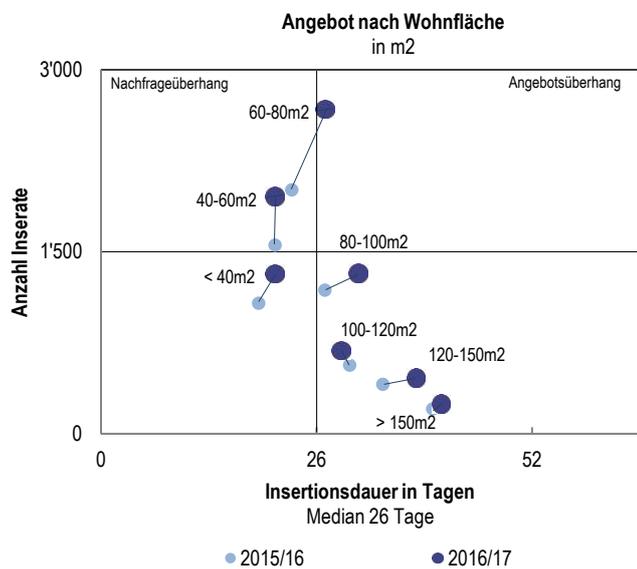
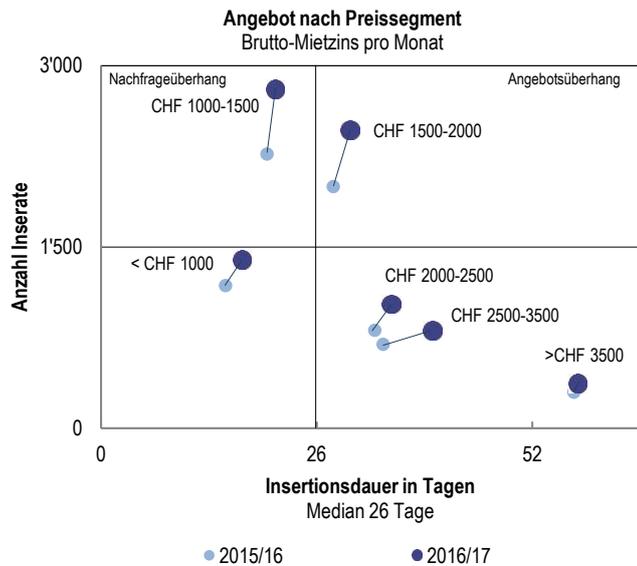


Teilen wir die aktuelle Berichtsperiode nach Quartalen auf, wird klar, dass in den Quartalen 4 bis 2 das Angebot deutlich höher war als in den betreffenden Quartalen der Vorperiode. Das Angebot war in sämtlichen Quartalen durchschnittlich um gut 18% höher als in der Vorperiode.

Im 1. Quartal der aktuellen Berichtsperiode schnellten die Insertionstage auf durchschnittlich 29 Tagen in die Höhe. In den folgenden Quartalen sank die Insertionszeit unter den Vorjahreswert. Es besteht somit die Erwartung, dass die Insertionszeiten im neuen Jahr nicht weiter steigen.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Wachsendes Angebot und längere Insertionszeiten in sämtlichen Preissegmenten zu verzeichnen



Die Menge der angebotenen Mietobjekte am Mietwohnungsmarkt Basel-Stadt ist im Vergleich zur Vorperiode weiter gestiegen. Die Angebotsausweitung der vergangenen Jahre hat vor allem im Segment der kleineren Wohnungen und solcher im unteren und mittleren Preissegment (<80m<sup>2</sup>, < 2'000 CHF) stattgefunden.

In sämtlichen Segmenten war eine Stagnation oder Zunahme der durchschnittlichen Insertionszeit zu beobachten. Einzig Wohnungen mit einer Fläche von 100-120m<sup>2</sup> konnten etwas schneller vermietet werden.

### Angebot nach Preissegment

Sämtliche Segmente haben eine Zunahme der durchschnittlichen Insertionszeit erfahren, teils bei nur wenig wachsendem Angebot.

Mit gesamthaft 5'268 inserierten Mietwohnungen oder knapp 60% des Insertionsvolumens machen die zwei Segmente mit Mietzinsen von 1'000-2'000 CHF den grössten Teil des Basler Marktes aus. Eine Ausweitung des Angebots um 23% löste hier eine Verlängerung der Insertionszeiten um nur 1-2 Tage aus, was auf eine zunehmende Nachfrage in diesem Preissegment hinweist. Das günstigste Segment (< 1'000 CHF) reagierte auf eine Ausweitung des Angebots (+18%) mit einer Zunahme der Insertionszeit um 2 Tage von 15 auf 17 Tage und nähert sich somit dem Median. Die drei teuersten Segmente (> 2'000 CHF) weisen alle einen deutlichen Angebotsüberhang auf.

### Angebot nach Wohnfläche

In dieser Segmentierung finden wir das einzige Segment (100-120m<sup>2</sup>) in Basel, das auf eine Angebotsausweitung (+22 Inserate) mit einer Reduktion der durchschnittlichen Insertionszeit reagierte (-1 Tag). Dieses Segment war jedoch mit einem Gesamtanteil von knapp 8% vernachlässigbar.

Interessant ist hier, dass in den vier grössten Segmenten (<100m<sup>2</sup>) eine Entspannung des Marktes abzulesen ist. Sowohl beim flächenmässig kleinsten Segment (<40m<sup>2</sup>) als auch bei Wohnungen mit 60-100m<sup>2</sup> waren längere Insertionszeiten notwendig. Im Segment mit Wohnungen von 40-60m<sup>2</sup> fanden die Vermieter trotz bedeutend grösserem Angebot (+26%) mit 21 Insertionstagen relativ schnell einen Mieter. Obwohl das Segment mit 60-80m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Angebotszunahme um 33% erfuhr, mussten diese Objekte nur 4 Tage länger ausgeschrieben werden. Die Nachfrage nach Wohnungen mit 40-80m<sup>2</sup> hat somit deutlich zugelegt. In beiden Segmenten mit den grössten Wohnungen (>120m<sup>2</sup>) hat sich der Angebotsüberhang weiter verstärkt. Da hier jedoch nur wenige Objekte inseriert wurden, ist die Analyse mit Vorsicht zu geniessen.

### Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern wurden in Basel am häufigsten angeboten (81% des Gesamtangebots). 3-Zimmer-Wohnungen erfuhren die grösste Zunahme an Mietobjekten (+23%). Als Reaktion darauf mussten Vermieter mehr Geduld aufbringen: Mit 6 zusätzlichen Insertionstagen waren neu durchschnittlich 31 Tage erforderlich. Kein anderes Segment in Basel erfordert mehr Insertionstage, was eine Ausnahme darstellt. In allen anderen untersuchten Städte bilden die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen die Schlusslichter. 4-Zimmer-Wohnungen entfernten sich mit neu 31 Tagen weiter vom Median, während die Situation bei 5-Zimmer-Wohnungen praktisch unverändert blieb (28 Insertionstage).

**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 2016/17<sup>1</sup>

Die Insertionszeiten des Mietwohnungsmarktes in Freiburg haben sich leicht vom Höhenflug des vergangenen Jahres erholt. Während das Angebot um gut 9% wuchs, war im Mittel mit 26 Insertionstagen ein Tag weniger erforderlich, um einen Nachmieter zu finden. Der Rückgang der Insertionszeit war vor allem dem Anstieg der Nachfrage in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres zu verdanken.

## Veränderung zu Vorperioden

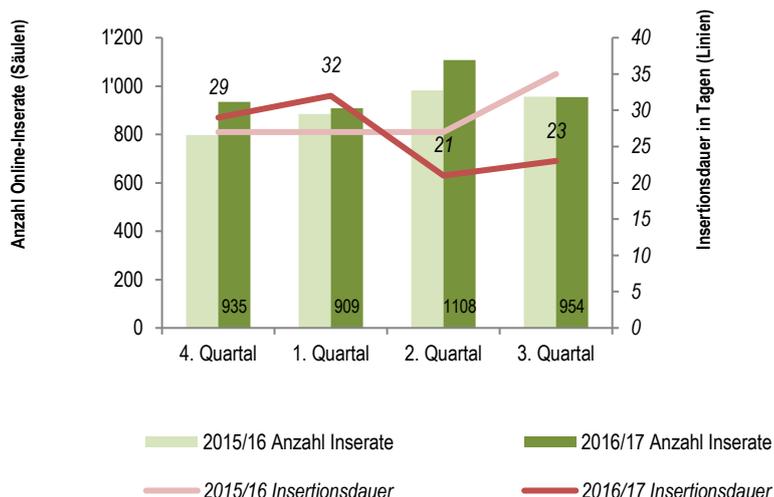


Der Freiburger Mietwohnungsmarkt verzeichnete in der aktuellen Jahresperiode 3'254 Inserate. Dies entspricht einem Zuwachs von gut 9%, nach einer Angebotsausweitung im Vorjahr um 12%.

Nachdem im vergangenen Jahr im Mittel 27 Insertionstage erforderlich waren, reduzierte sich die Dauer im aktuellen Berichtsjahr um 1 auf 26 Tage. Zum Vergleich: Davor stiegen die durchschnittlichen Insertionszeiten von 21 auf 27 Tage (+28%).

Nach dieser massiven Entspannung kann von einer Erholung gesprochen werden.

## Veränderung innerhalb der Periode



Eine genauere Betrachtung der einzelnen Quartale zeigt, dass zu Beginn des Berichtsjahres der massive Anstieg der Insertionszeiten des vergangenen Jahres noch zu spüren war.

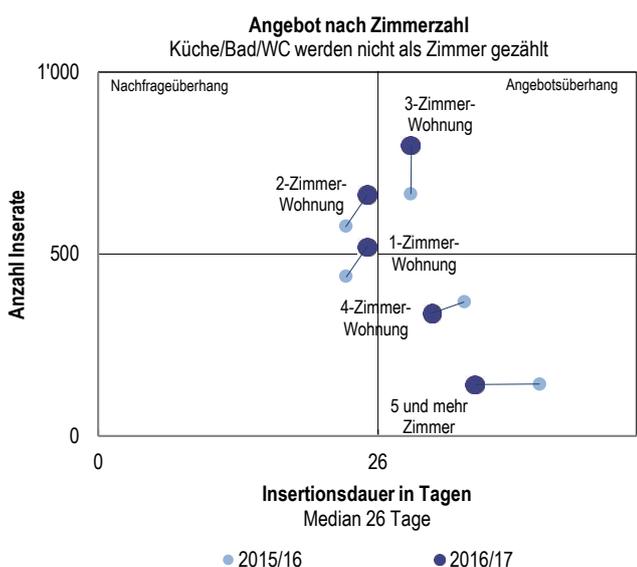
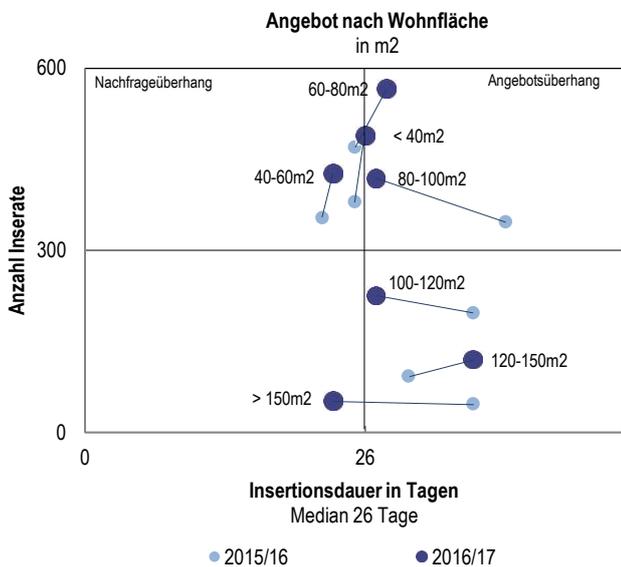
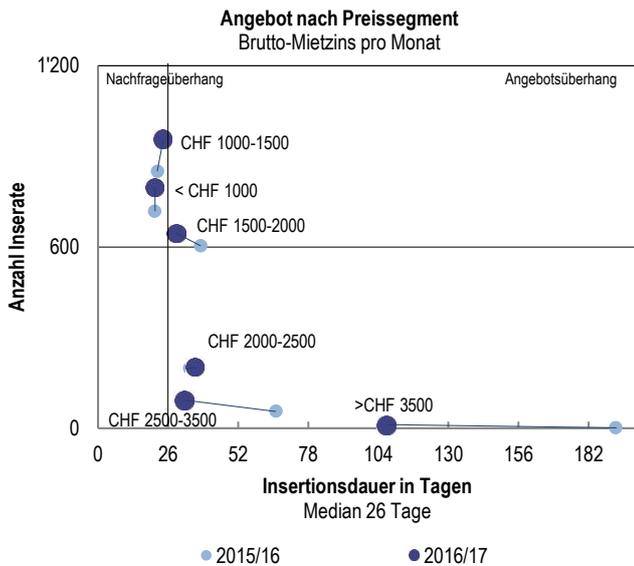
Im Startquartal der aktuellen Berichtsperiode (4. Quartal 2016) mussten sich Vermieter 29 Tage gedulden. Die Insertionsdauer stieg auf bis zu 32 Tage. Das Angebot nahm dabei von 935 auf 909 Inserate um knapp 3% ab.

Ab dem 3. Quartal der aktuellen Berichtsperiode (2. Quartal 2017) erfuhr der Freiburger Mietwohnungsmarkt einen starken Anstieg der Nachfrage: Obwohl sich das Angebot von 909 auf 1108 Inserate um knapp 22% ausweitete, sank die durchschnittliche Insertionszeit um 9 Tage auf 21 Tage.

Aufs letzte Quartal hin wurden 154 Mietwohnungen weniger angeboten (-14%). Die durchschnittliche Insertionszeit stieg wieder leicht und erreichte am Ende des Berichtsjahres 23 Tage (+2 Tage).

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Leichte Anspannung bei kleinen Wohnungen – Entspannung bei grossflächigen Wohnungen



Die vier kleinsten Mietwohnungsmärkte bilden in dieser Studie die Städte Neuenburg, Chur, Lugano und Freiburg (Reihenfolge entspricht der Ordnung nach Grösse des Marktes).

Während die restlichen kleinen Märkte mit 28 (Neuenburg) bis 46 (Lugano) Insertionstagen hohe Werte erreichten, konnte sich Freiburg durch kurze Insertionszeiten von 26 Tagen an der Spitze positionieren. Damit platziert sich Freiburg zusammen mit Basel auf Platz 5 der kürzesten Insertionszeiten. Angeführt wird die Liste von den grössten Märkten Bern (18 Tage), Zürich (20 Tage), Lausanne (21 Tage) und Winterthur (25 Tage).

### Angebot nach Preissegment

Mit total 2'397 angebotenen Mietobjekten (über 88%) machten günstige Wohnungen bis maximal 2'000 CHF Mietzins den grössten Anteil aus. Die Nachfrage war im untersuchten Berichtsjahr hoch. Im günstigsten Teilssegment (< 1'000 CHF) wurden neu 796 Wohnungen (+11%) über durchschnittlich 21 Insertionstage (unverändert) angeboten. Inserate zu Wohnungen mit 1'000–1'500 CHF erfuhren ein Plus von 12% (956 Inserate) und eine leichte Zunahme der Insertionszeiten um 2 auf 24 Tage.

Inserate im Bereich 2'000–2'500 CHF erfuhren trotz minimalem Zuwachs (+2%) eine Verlängerung der Insertionszeit um 2 Tage. Hier waren durchschnittlich 36 Insertionstage erforderlich – 10 Tage über dem Median, weshalb von einem leichten Angebotsüberhang gesprochen werden kann. Anders bei Wohnungen zu 2'500–3'500 CHF. Hier ging ein Anstieg des Angebots um 62% auf 91 Inserate einher mit einer Verkürzung der Insertionszeit von 56 auf 32 Tage (-57%). Aufgrund der geringen Grösse des Segments ist die Aussagekraft des Ergebnisses jedoch gering.

### Angebot nach Wohnfläche

Auch bei der Aufteilung nach Wohnfläche machten eher kleine Wohnungen (>80m<sup>2</sup>) mit 1'482 oder 64% des gesamten Inseratevolumens den grössten Marktanteil aus. Alle drei Unterkategorien erfuhren eine leichte Zunahme der Insertionszeit bei deutlich grösserem Angebot. Sehr kleine Wohnungen (<40m<sup>2</sup>) zählten 489 Inserate (+29%) mit durchschnittlich 26 Insertionstagen (+1 Tag). Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> zählten 427 Inserate (+21%) und 23 Insertionstage (+1 Tag). Mietobjekte mit 60–80m<sup>2</sup> verzeichneten 566 Inserate (+20%) und 28 Insertionstage (+2 Tage). In allen drei Unterkategorien hat sich der Markt entspannt.

Das nächstgrössere Teilssegment (80–100m<sup>2</sup>) hat sich hingegen angespannt: Hier verzeichnete das Insertionsvolumen eine Zunahme um gut 20% auf 418 Inserate und einen Rückgang der Insertionszeit um 12 Tage auf 27 Tage. Ähnlich nahm die Nachfrage nach Mietwohnungen mit 100–120m<sup>2</sup> Wohnfläche zu: 225 Inserate (+14%) mussten noch 27 Tage inseriert werden (-9 Tage)

Während sich das Überangebot bei Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 120 Inseraten (20%) und 36 Insertionstagen (+20%) weiter verschärfte, entspannte sich die Lage bei sehr grossen Wohnungen (>150m<sup>2</sup>) massiv: 52 Inserate (+10%) verlangten im Mittel nur noch 23 Insertionstage (-36%). Allerdings ist die Gesamtzahl zu gering für gesicherte Aussagen.

### Angebot nach Zimmerzahl

Mit neu 25 statt 23 Tagen bei 18% resp. 15% Angebotszunahme erfuhren 1- und 2-Zimmer-Wohnungen eine Entspannung. 3-Zimmer-Wohnungen waren weiterhin gefragt: 20% mehr Inserate veränderten die Insertionszeit von 29 Tagen nicht. 4- und 5-Zimmer-Wohnungen erholten sich aus dem Angebotsüberhang. 4-Zimmer-Wohnungen verzeichneten neu 337 Inserate (-8%) und 31 Insertionstage (-3 Tage). 5-Zimmer-Wohnungen zählten 141 Inserate (-1%) mit 35 Insertionstagen (-14%).

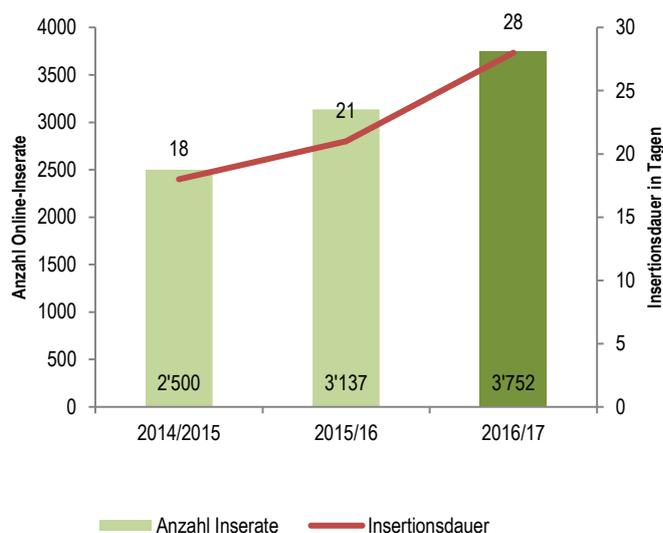
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

Zum zweiten Mal in Folge hat das Insertionsvolumen in Luzern eine starke Ausweitung verzeichnet. Während es in der Vorperiode um gut 25% zunahm, waren es in der aktuellen Jahresperiode knapp 20%. Auf dieses Mehrangebot reagierten die durchschnittlichen Insertionszeiten mit einer Zunahme von 7 auf 28 Tage. Somit ist im fünftkleinsten Mietwohnungsmarkt eine starke Entspannung zu verspüren.

## Veränderung zu Vorperioden

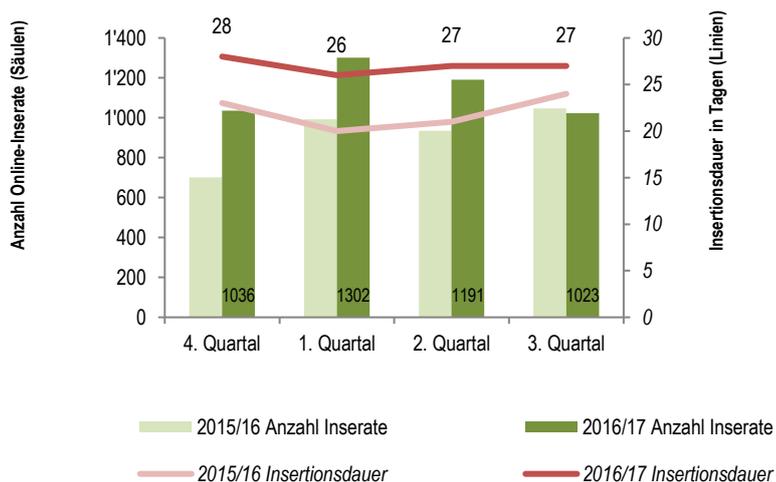


In den vergangenen zwei Jahren hat das Angebot an Mietwohnungen in Luzern von 2'500 Inserate auf 3'752 um exakt 50% zugenommen. Diese starke Ausweitung des Angebots fand in zwei Etappen statt. In der Vorperiode erhöhte sich das Angebot um gut 25% auf 3'137 Inserate. Diese starke Ausweitung brachte eine relativ bescheidene Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeiten um 3 auf 21 Tage mit sich.

In der aktuellen Berichtsperiode weitete sich das Angebot um weitere 20% auf 3'752 Inserate aus. Dieser erneute Anstieg des Insertionsvolumens löste heuer eine um 7 Tage längere durchschnittliche Insertionszeit von 28 Tagen aus. Während also im vorangehenden Berichtsjahr die Nachfrage mit dem Angebot wuchs, überstieg im aktuellen Berichtsjahr das Angebot die Nachfrage deutlich.

Somit befindet sich Luzern sowohl bezüglich Marktgrösse als auch Insertionszeiten im Mittelfeld der zwölf untersuchten Schweizer Städten.

## Veränderung innerhalb der Periode



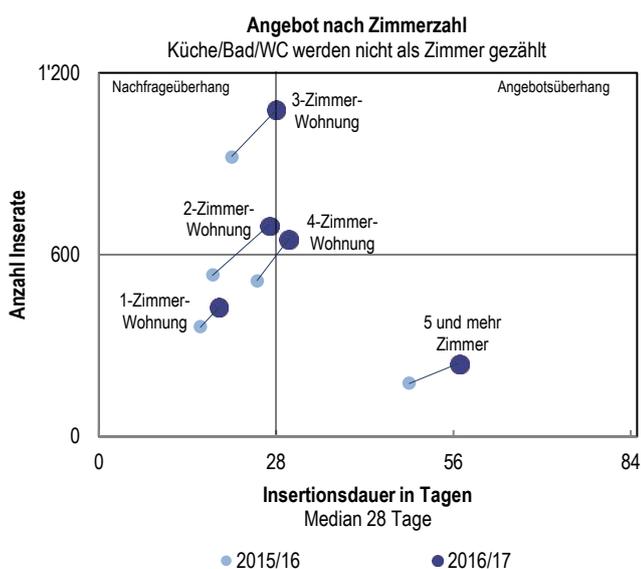
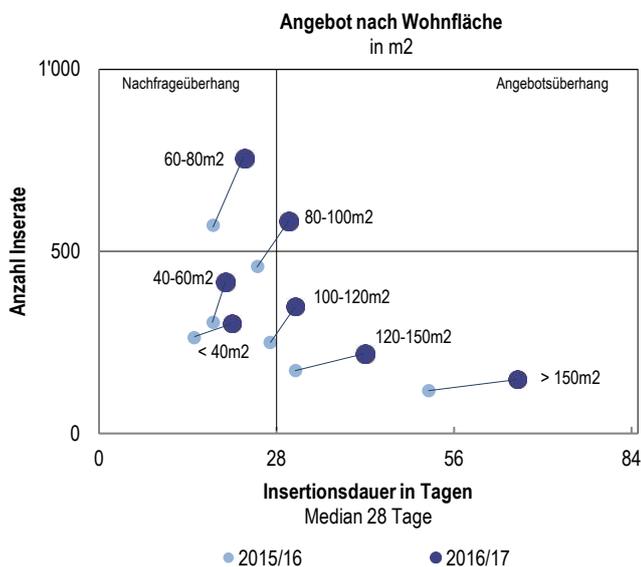
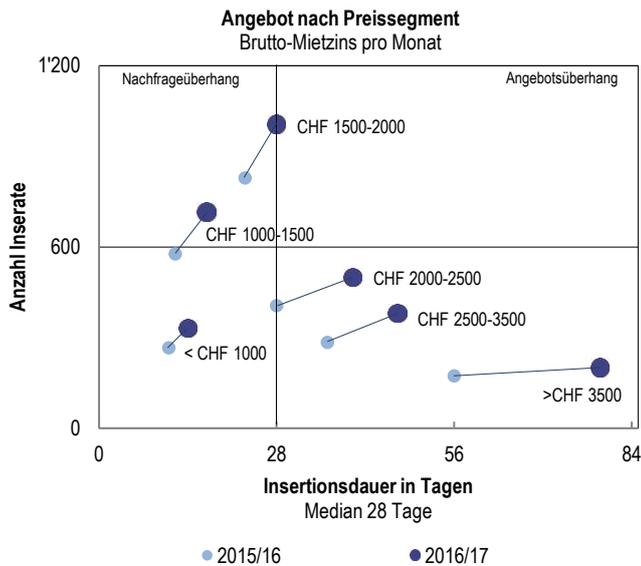
Eine Analyse der einzelnen Quartale zeigte, dass die Insertionszeiten sämtlicher Quartale der aktuellen Berichtsperiode im Vergleich längere Insertionszeiten aufwiesen.

Während die Insertionszeiten im Verlauf des Jahres relativ konstant blieben, schwankte das Angebot quartalsweise stark.

Zu Beginn des Berichtsjahres zählte der Luzerner Mietwohnungsmarkt 1'036 Inserate und verzeichnete im Mittel eine Insertionsdauer von 28 Tagen. Auf 2. Quartal der Berichtsperiode hin (1. Quartal 2017) erhöhte sich das Angebot um 25% auf 1'302 Inserate und sank dann aufs Ende der Berichtsperiode wieder um 14% auf 1'023 Inserate. Trotz der deutlichen Schwankung der angebotenen Menge blieb die Insertionsdauer in der zweiten Hälfte der Berichtsperiode mit 27 Tagen konstant.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Entspannung in sämtlichen Segmenten des Luzerner Mietwohnungsmarktes



Am Luzerner Mietwohnungsmarkt waren die Bewegungen in sämtlichen Segmenten homogen. Alle bewegten sich nach oben rechts, was eine Entspannung des Marktes aufgrund gestiegener Angebotsmengen bedeutet.

Während bei kleinen und preiswerten Wohnungen bis 1'500 CHF Bruttomiete von einem Nachfrageüberhang gesprochen werden kann, war in den gehobenen Segmenten ein Angebotsüberhang zu verzeichnen.

### Angebot nach Preissegment

In den zwei günstigsten Preissegmenten (< 1'500 CHF) herrscht ein Nachfrageüberhang. Dabei machten Wohnungen zu 1'000–1'500 CHF mit knapp 55% den grössten Teil der angebotenen Mietwohnungen aus. Diese Wohnungen erfuhren eine Zunahme des Angebotes um 24% auf 715 Inserate. Die durchschnittliche Insertionszeit erhöhte sich dabei um 5 auf 17 Tage und erreichte somit die fünf tiefsten Werte im landesweiten Vergleich. Wohnungen zu 1'500–2'000 CHF mit 1'007 Inseraten (+22%) erforderten mit 28 Tagen (+5 Tage) vergleichsweise lange Insertionszeiten. Hier erholte sich der Markt leicht aus dem Nachfrageüberhang. Das günstigste Preissegment (< 1'000 CHF) mit 330 Inseraten (+24%) fand mit 14 Insertionstagen (+3 Tage) nur in Bern (11), Winterthur (10) und Zürich (10) schneller einen Mieter.

In den drei höheren Preissegmenten (> 2'000 CHF) zeichnete sich ein Angebotsüberhang ab. Im Segment zu 2'000–2'500 CHF stieg das Angebot um 23% auf 499 Inserate, was mit 40 Tagen 12 zusätzliche Insertionstage erforderlich machte. Ähnlich im Segment zu 2'500–3'500 CHF: Hier ging eine Angebotsausweitung um 34% auf 381 Inserate einher mit der Erhöhung der Insertionszeit um 11 auf 46 Tage. Während in den zwei genannten Segmenten ein leichter Angebotsüberhang vorherrschte, akzentuierte sich dieser im Luxussegment (> 3'500 CHF) deutlich. 201 Inserate (+16%) waren im Schnitt 79 Insertionstage (+23 Tage) online.

### Angebot nach Wohnfläche

Auch bei der Segmentierung nach Wohnfläche zeigte sich, dass das Angebot die Nachfrage in Luzern überstieg. Während bei kleineren Wohnungen bis 80m<sup>2</sup> Wohnfläche noch ein leichter Nachfrageüberhang besteht, tendieren grossflächige Wohnungen zu einem deutlichen Angebotsüberhang.

Mit 755 Inseraten (+32%) wurden am meisten Wohnungen mit 60–80m<sup>2</sup> angeboten, gefolgt von Wohnungen mit 80–100m<sup>2</sup> mit 583 Inseraten (+27%). Hier wurde im Schnitt nach 23 bis 30 Tagen ein Mieter gefunden.

Bei kleinen Wohnungen mit maximal 60m<sup>2</sup> liessen sich mit 20 bis 21 Insertionstagen am schnellsten ein Mieter finden. Diese Zunahme um bis zu 6 Tagen zeigt, dass in diesem Segment das zusätzliche Angebot die Nachfrage überstieg. Während bei Wohnungen mit 100–150m<sup>2</sup> mit neu 31 bis 42 Insertionstagen ein leichter Angebotsüberhang entstand, konnte im Luxussegment (>150m<sup>2</sup>) die Nachfrage mit dem Überangebot nicht Schritt halten: Hier führte eine Angebotsausweitung um 26% zu 66 Insertionstagen (+14 Tage).

### Angebot nach Zimmerzahl

Die Segmentierung nach Zimmerzahl zeigt ein ähnliches Bild: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen siedeln sich mit 27 bis 30 Insertionszeiten um den Median herum an. Da sie zusammen 70% des Angebotes ausmachen, kann hier auf eine grosse Nachfrage geschlossen werden. Anders bei Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Hier erhöhte sich die Insertionszeit nach einer Zunahme des Angebots um 34% weiter auf 57 Tage, der Angebotsüberhang verschärfte sich weiter.

Obwohl in Luzern mit 13% weniger 1-Zimmer-Wohnungen angeboten wurden, verlängerte sich die Insertionszeit um 3 auf 19 Tage bei einer Ausweitung des Angebots um 17%.

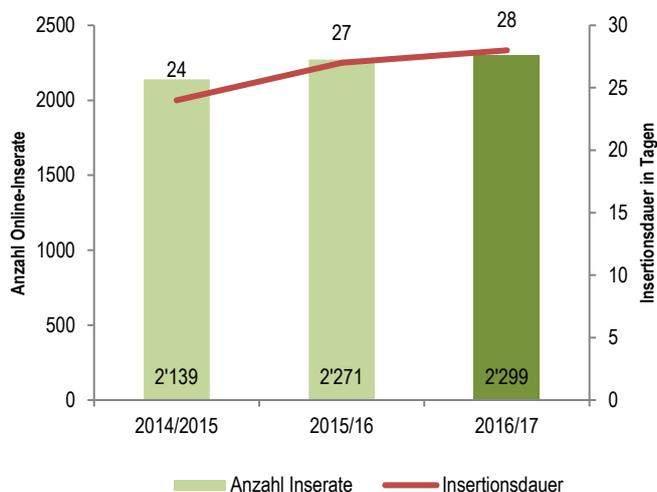
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

In der Berichtsperiode verweilte das Angebot gegenüber dem Vorjahr auf demselben Niveau (+1%). Die durchschnittliche Insertionszeit für Mietwohnungen nahm in Neuenburg gleichzeitig um 1 Tag zu. Eine Mietwohnung muss im Schnitt 28 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Der Vergleich mit den Vorperioden lässt auf eine Stabilisierung des Neuenburger Mietwohnungsmarktes schliessen: Im Vorjahr war die Insertionszeit mit einer Angebotserhöhung von 6% um 3 Tage gestiegen.

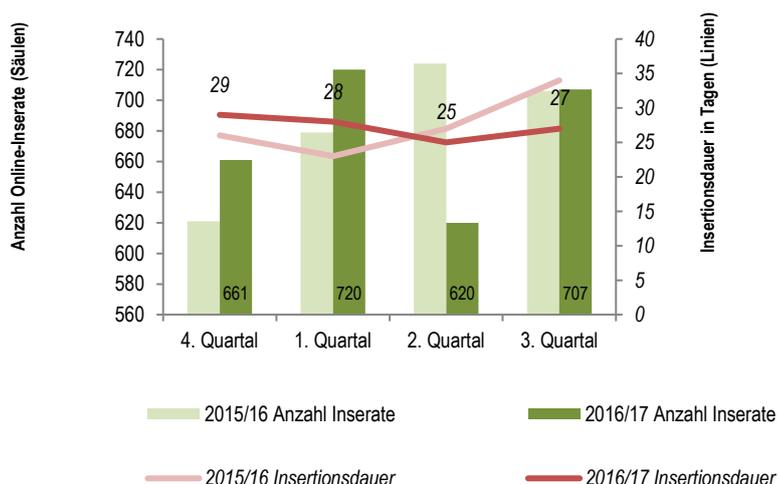
## Veränderung zu Vorperioden



In Neuenburg wurden in der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 insgesamt 2'299 Online-Inserate für Mietwohnungen gezählt. Im Vergleich zur Vorperiode entspricht dies einer Zunahme von 28 Inseraten (+1%). Hinsichtlich Insertionszeiten sind am Neuenburger Mietwohnungsmarkt ebenfalls nur leichte Veränderungen auszumachen. Eine Wohnung muss im Schnitt 28 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 1 Tag.

Der Vergleich mit den vorangegangenen Jahren lässt auf eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Neuenburg schliessen. Zwischen den Perioden 2014/15 und 2015/16 wurde eine 6%ige Zunahme des Angebotes verzeichnet. Damit einhergehend hatte sich die Insertionszeit von 24 auf 27 Tage verlängert.

## Veränderung innerhalb der Periode

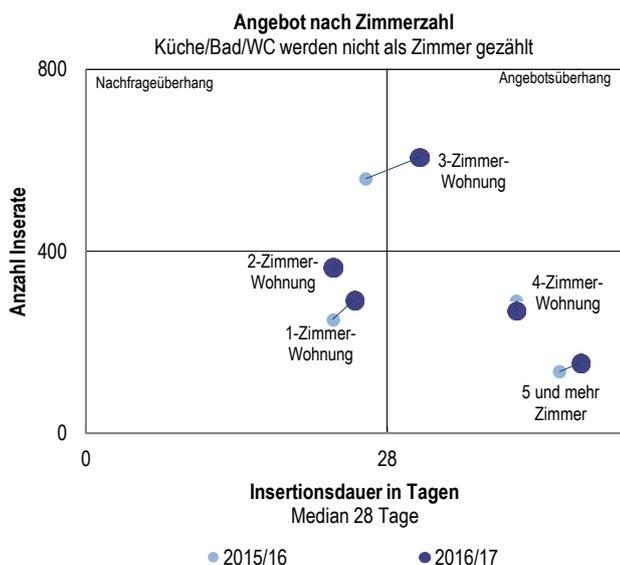
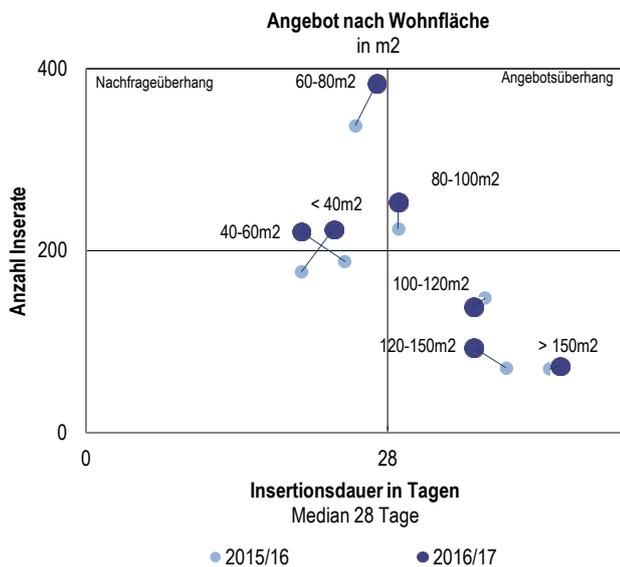
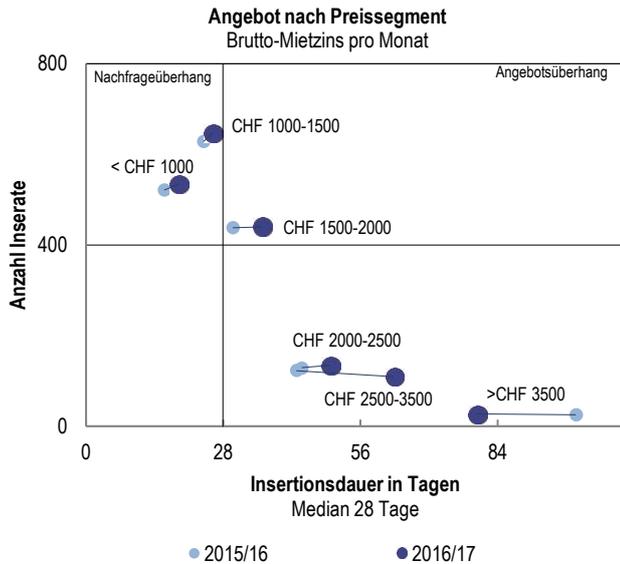


Über die verschiedenen Quartale zeigt sich, dass sich in der Vorperiode beobachtete kontinuierliche Anstieg der Insertionszeit im Verlauf der Berichtsperiode wieder abschwächte. Im 4. Quartal 2016 mussten Mietwohnungen im Schnitt 29 Tage ausgeschrieben werden. Am schnellsten konnten Wohnungen zwischen April und Juni dieses Jahres vermietet werden.

In Bezug auf die Angebotsmenge sind im Verlauf der Berichtsperiode am Neuenburger Wohnungsmarkt deutliche Schwankungen auszumachen. Diese stehen im Kontrast zum Verlauf der Angebotszahlen in der Vorperiode. Der Neuenburger Markt bleibt somit volatil.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

# Deutliches Überangebot an teuren und grossen Objekten im Neuenburger Mietwohnungsmarkt



In den meisten Segmenten des Neuenburger Wohnungsmarktes hat sich die Situation entspannt. Bei günstigen Objekten (< 1'500 CHF) waren nur leichte Veränderungen der Insertionszeiten festzustellen.

Die stärksten Veränderungen fanden bei teuren Objekten (>2'500 CHF) statt. Bei relativ stabilem Angebot hat sich die Insertionszeit für Wohnungen zwischen 2'500–3'500 CHF deutlich verlängert. Die Nachfrage nach Luxuswohnungen (> 3'500 CHF) scheint hingegen deutlich zugelegt zu haben.

Deutliche Veränderungen sind auch für Wohnungen in den mittleren Grössensegmenten (3 Zimmer, 60–80 m<sup>2</sup>) auszumachen. Eine Erhöhung der Angebotsmenge hat die Insertionszeiten für diese Objekte in die Höhe getrieben.

## Angebot nach Preissegment

In Neuenburg wurden in der Berichtsperiode 86% der Mietwohnungen in den drei günstigsten Preissegmenten (< 2'000 CHF) angeboten. Diese Segmente zeigen eine leichte Entspannung. Günstige Wohnungen mit Mietpreisen von weniger als 1'500 CHF mussten bei einer leichten Angebotserhöhung (+2% bzw. +3%) mit 19 und 23 Tagen (+3 bzw. +2 Tage) etwas länger inseriert werden als im Vorjahr. Bei Objekten zwischen 1'500–2'000 CHF hat sich die durchschnittliche Insertionszeit bei gleichbleibendem Angebot um 6 auf 36 Tage verlängert, was für einen Rückgang der Nachfrage nach diesen Objekten spricht.

Eine ähnliche Bewegung ist bei Objekten mit Mietpreisen zwischen 2'000–2'500 CHF zu beobachten. Diese Objekte mussten in der Berichtsperiode insgesamt 50 Tage (+6 Tage) ausgeschrieben werden. Grosse Veränderungen waren in den beiden teuersten Preissegmenten festzustellen. Wohnungen für 2'500–3'000 CHF mussten bei geringerem Angebot (-12%) mit 63 Insertionstagen 20 Tage länger inseriert werden. Luxusobjekte für mehr als 3'500 CHF fanden hingegen nach 80 Insertionstagen deutlich schneller einen Mieter als noch in der Vorperiode (-20 Tage). Allgemein lässt sich festhalten, dass in Neuenburg trotz einer eher geringen Anzahl an Objekten über 2'000 CHF ein deutlicher Angebotsüberhang besteht.

## Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen mit weniger als 60m<sup>2</sup> Wohnfläche finden in Neuenburg mit 23 bzw. 20 Insertionstagen besonders schnell einen Mieter. Ganz kleine Wohnungen (<40m<sup>2</sup>) mussten bei deutlich grösserem Angebot (+25%) 3 Tage länger ausgeschrieben werden. Objekte mit 40–60m<sup>2</sup> mussten hingegen bei einer ähnlichen Angebotsausweitung 4 Tage kürzer inseriert werden, was auf eine gestiegene Nachfrage hinweist. Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 80–100m<sup>2</sup> erfuhr eine durch eine Angebotssteigerung (+13%) getriebene Verlängerung der Insertionszeit um 2 Tage. Eine Abnahme der Insertionszeit um 3 Tage ist bei Objekten von 120–150m<sup>2</sup> festzustellen, obwohl sich die Zahl der Online-Inserate um 30% erhöht hat. Somit scheint die Nachfrage nach diesen Wohnungen in Neuenburg zugelegt zu haben.

Im Neuenburger Wohnungsmarkt gibt es einen deutlichen Angebotsüberhang nach Wohnungen mit mehr als 100m<sup>2</sup>.

## Angebot nach Zimmerzahl

Bei der Segmentierung nach Zimmerzahl ist in den meisten Kategorien eine Entspannung des Wohnungsmarktes festzustellen. Bedeutend ist vor allem die Entwicklung bei 3-Zimmer-Wohnungen. Hier ging eine Erhöhung des Angebotes um 9% mit einer Verlängerung der Insertionszeit um 5 Tage auf 31 Insertionstage einher. Auch 1- und 5-Zimmerwohnungen mussten aufgrund mehr auf Online-Portalen ausgeschrieben Objekte (+17% bzw. +14%) mit 25 und 46 Insertionstagen im Schnitt jeweils 2 Tage länger ausgeschrieben werden.

**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 2016/17<sup>1</sup>

Nach einem massiven Anstieg der Insertionszeiten in der vorangehenden Jahresperiode hat sich die Situation in Chur auf einem hohen Niveau eingependelt. Wie bereits im Vorjahr mussten Mietwohnungen hier im Schnitt 36 Tage inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Das Angebot blieb jedoch mit 2'399 Online-Inseraten übers ganze Jahr im Vergleich zum Vorjahr (2'294 Inserate) praktisch unverändert.

## Veränderung zu Vorperioden

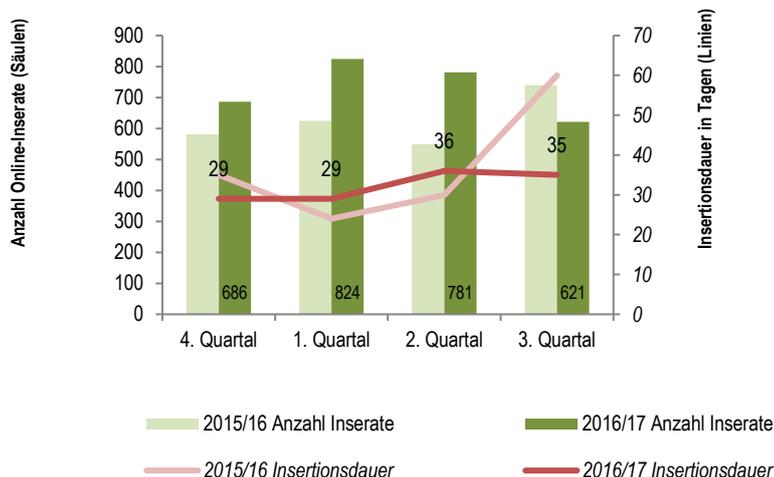


Während im Vorjahr ein marginaler Anstieg um 248 Inserate von 2'046 auf 2'294 die Insertionszeiten um 12 Tage ansteigen liess, waren in der aktuellen Jahresperiode vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 keine grossen Turbulenzen zu verspüren.

Das Angebot weitete sich um 105 inserierte Mietwohnungen auf 2'399 aus. Damit bildet Chur nach Neuenburg (2'042 Inserate) den zweitkleinsten Mietwohnungsmarkt der untersuchten Städte. Die durchschnittliche Insertionszeit blieb unverändert.

Wie bereits in der vorangehenden Berichtsperiode verzeichnete Lugano mit 46 Tagen längere Insertionszeiten als Chur. Neu löst zudem St. Gallen mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 42 Tagen Chur an der zweithintersten Position ab.

## Veränderung innerhalb der Periode



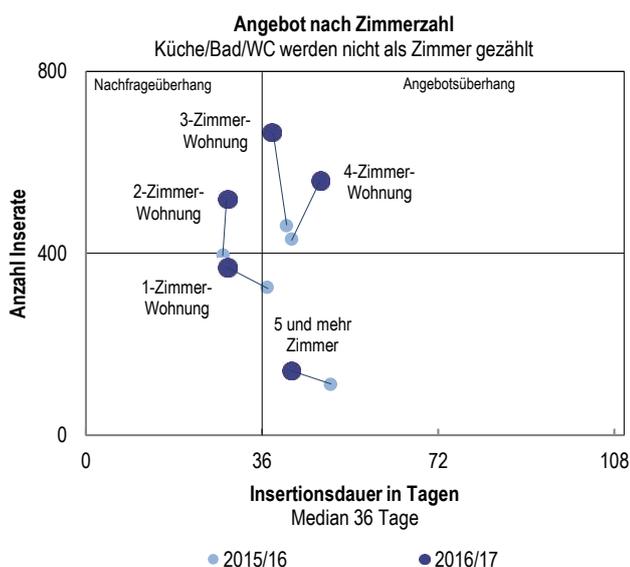
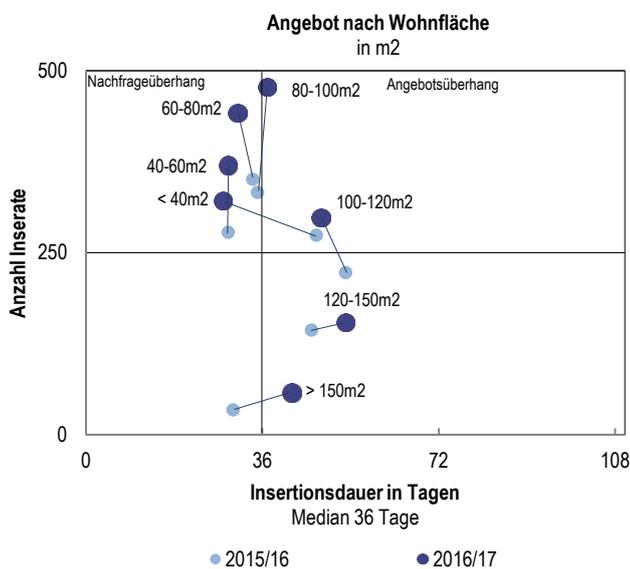
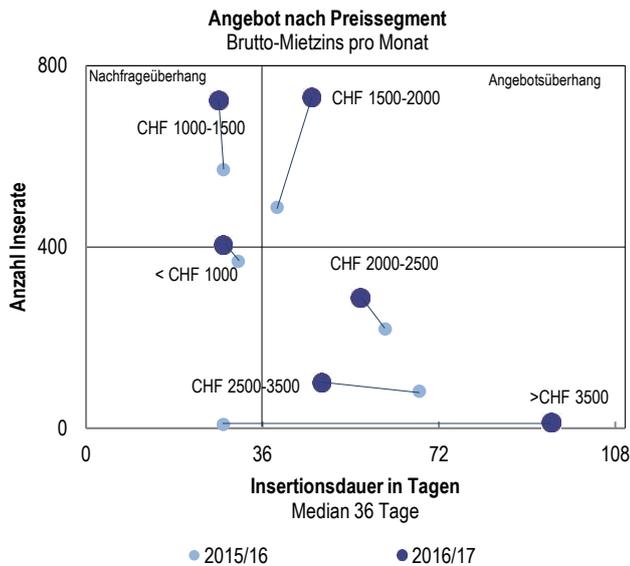
Nachdem in Chur in der ersten Hälfte des Berichtsjahres im Schnitt 29 Insertionstage zu verzeichnen waren, stiegen diese in der zweiten Hälfte zuerst auf 36 Tage an und schloss die Berichtsperiode mit 35 Insertionstagen ab.

Das Mehrangebot des Berichtsjahres entstand in den ersten drei Quartalen (Quartale 4 bis 2). Die höheren Insertionszeiten zum Ende der Berichtsperiode lassen sich mit dem gestiegenen Angebot der ersten Jahreshälfte erklären. Wie auch in anderen Städten erhöht sich die Insertionszeit meist zeitversetzt zu einer Angebotsausweitung.

Obwohl die durchschnittliche Insertionszeit mit 36 Tagen unverändert blieb, ist zu beachten, dass im vorangehenden Berichtsjahr der Jahresdurchschnitt stark durch den Ausreisser von 60 Insertionstagen im 3. Quartal beeinflusst wurde. Somit kann auch in diesem Jahr von einer weiteren Entspannung des Marktes gesprochen werden.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

## Viel Bewegung am Churer Mietwohnungsmarkt zu verzeichnen



Die vier kleinsten Mietwohnungsmärkte bilden in dieser Studie die Städte Neuenburg, Chur, Lugano und Freiburg (Reihenfolge entspricht der Ordnung nach Grösse des Marktes).

Im Vergleich mit den drei übrigen Städten verzeichneten die einzelnen Segmente in Chur grosse Bewegungen. Dabei verteilt sich die Zunahme des Angebots relativ gleichmässig auf alle Teilsegmente. Bezüglich Insertionszeiten sammeln sich die meisten Kategorien um den Median von 36 Tagen an, was auf einen gut ausbalancierten Markt hinweist.

### Angebot nach Preissegment

Mit 1'858 Inseraten besteht der grösste Anteil des Churer Marktes aus Mietwohnungen zu Mietzinsen unter 2'000 CHF.

Obwohl ihre durchschnittliche Insertionszeit um 1 Tag gesunken ist, verzeichnen Mietwohnungen zu 1'000–1'500 CHF in Chur mit 27 Insertionstagen den schweizweit zweithöchsten Wert dieser Kategorie.

Mit neu 46 Insertionstagen (+7 Tage) müssen Wohnungen mit 1'500–2'000 CHF nirgendwo in der Schweiz länger inseriert werden. Zusammen mit Wohnungen mit 2'000–2'500 CHF (56 Insertionstage, -5 Tage) herrscht hier ein Angebotsüberhang.

Das zweit teuerste Teilsegment (2'500–3'000 CHF) hat sich durch eine Reduktion der Insertionszeit um 20 Tage von 68 auf 48 Tage bei steigendem Angebot (+48%) vom Angebotsüberhang erholt und nähert sich dem Median.

### Angebot nach Wohnfläche

Die Aufteilung nach Wohnfläche zeigt, dass sich die Zunahme des Angebots auf alle Wohnungsgrössen verteilt.

Der grösste Zuwachs war bei Wohnungen mit 40–100m<sup>2</sup> zu verzeichnen, wobei die Insertionszeiten beinahe unverändert blieben. Bei 40–60m<sup>2</sup> Wohnfläche nahm das Angebot um 33% zu (370 Inserate), mit unverändert 29 Tagen Insertionstagen. Bei 60–80m<sup>2</sup> gab es 26% mehr Angebote mit 3 Tagen weniger Insertionszeit. Bei 80–100m<sup>2</sup> wurden 144 zusätzliche Inserate (+43%) und 2 zusätzliche Insertionstage registriert. Wohnungen bis 100m<sup>2</sup> verzeichneten somit eine starke Nachfrage.

Eine starke Abnahme der Insertionszeiten verzeichneten kleine Wohnungen (< 40m<sup>2</sup>). Hier ging eine Zunahme des Insertionsvolumens um 17% mit einer Reduktion der Insertionszeit um 19 Tage auf nur 28 Tage (-60%) einher. Somit fanden die kleinsten Wohnungen am schnellsten einen Mieter. Dennoch war dies im helvetischen Vergleich nach St. Gallen (30 Tage) der zweithöchste Wert für ganz kleine Wohnungen.

Die zwei grössten Kategorien (> 100m<sup>2</sup>) reagierten mit zunehmenden Insertionszeiten auf eine leichte Ausweitung des Angebots. Objekte mit 100–120m<sup>2</sup> hingegen konnten sich trotz grösserem Angebot (+33%) mit 48 Tagen dem Median nähern.

### Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach Zimmerzahl lässt sich das steigende Insertionsvolumen auf die verschiedenen Kategorien aufteilen.

1-Zimmer-Wohnungen hatten ein um 13% grösseres Angebot und um 8 Tage kürzere Insertionszeit. 2-Zimmer-Wohnungen verzeichneten 31% mehr Inserate ohne Veränderung der Insertionszeit (29 Tage). Bei 3-Zimmer-Wohnungen erhöhte sich die Nachfrage: die Insertionszeit verkürzte sich um 3 auf 38 Tage, wobei das Angebot um gut 44% zunahm. 4-Zimmer-Wohnungen erfuhren ein 30% höheres Angebot mit 6 zusätzlichen Insertionstagen (48 Tage). Der Markt der 5-Zimmer-Wohnungen spannte sich an: Es musste bei einem um 26% grösseren Angebot 8 Tage weniger lange inseriert werden.

**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 2016/17<sup>1</sup>

In der Stadt St. Gallen mussten Wohnungen in der Berichtsperiode 7 Tage länger inseriert werden als im Vorjahr. Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 42 Tagen gehört St. Gallen zu den untersuchten Städten mit den längsten Insertionszeiten. Nur in Lugano müssen mit 46 Tagen Mietwohnungen länger auf Online-Portalen ausgeschrieben werden. Der starke Anstieg der Insertionszeit ist auf die anhaltende Zunahme des Angebotes zurückzuführen. In der Berichtsperiode wurden mit 5'400 Wohnungen 12% mehr Wohnungen ausgeschrieben als in der Vorperiode.

## Veränderung zu Vorperioden

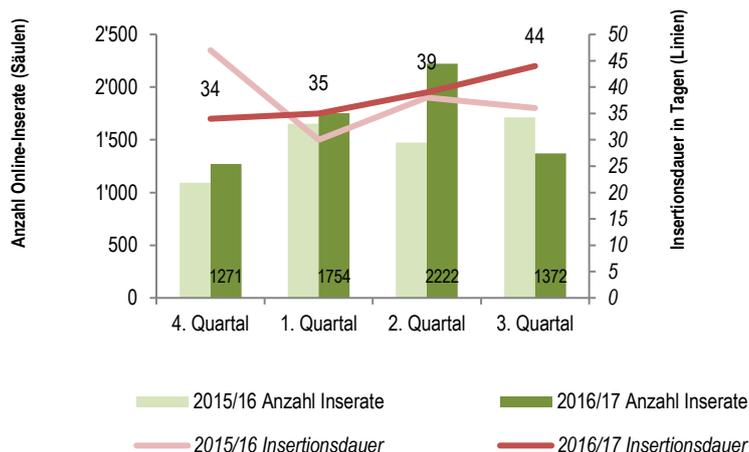


Mit durchschnittlichen 42 Insertionstagen müssen Mietwohnungen in St. Gallen lange im Internet inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. In Bern, Zürich und Lausanne ist die Dauer nur halb so lang. In den untersuchten Städten benötigen die Vermieter mit 46 Insertionstagen nur in Lugano mehr Geduld, um eine Wohnung zu vermieten.

Die Verlängerung um 7 Tage ging mit einer deutlichen Zunahme der Zahl an inserierten Objekten einher. Mit 5'400 Wohnungen nahm die Angebotsmenge gegenüber der Vorperiode um rund 12% zu. Im Vergleich zur Periode 2014/15 stieg das Angebot um 40%.

Diese Angebotsausweitung konnte im Berichtsjahr 2015/16 noch durch eine hohe Nachfrage absorbiert werden. Nun scheint der Mietwohnungsmarkt gesättigt, was sich in der Berichtsperiode in einem starken Anstieg der Insertionszeiten manifestiert hat.

## Veränderung innerhalb der Periode

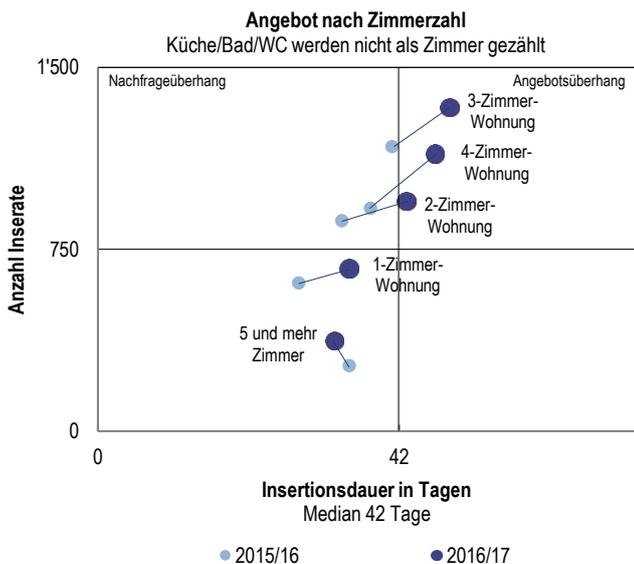
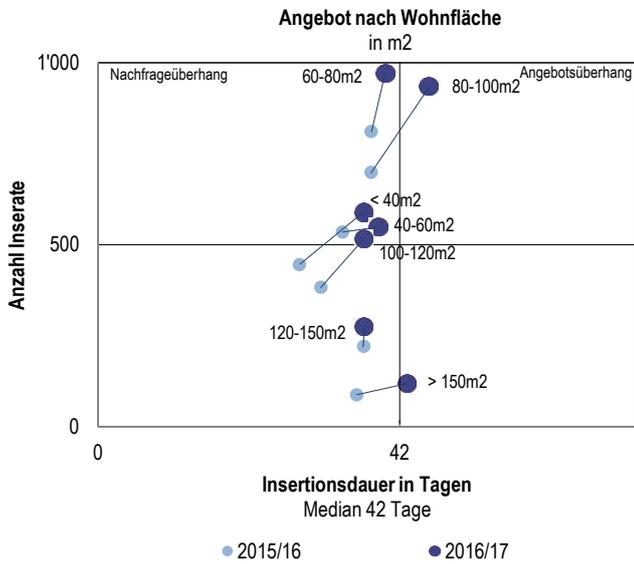
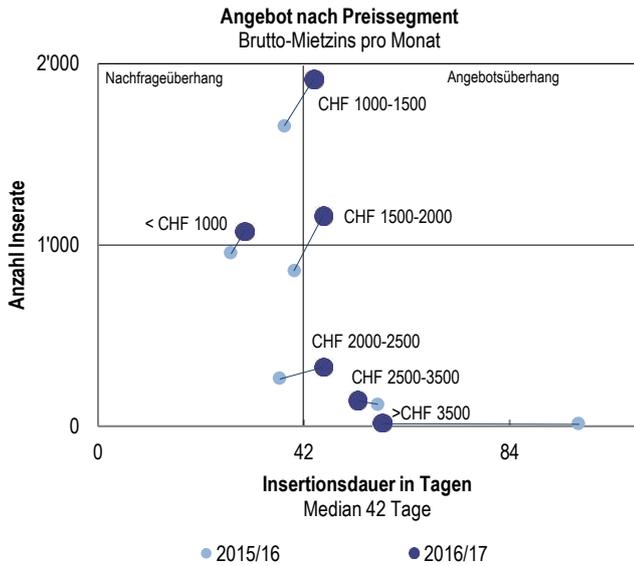


Das Angebot hat in den ersten drei Quartalen kontinuierlich zugenommen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit von 34 Tagen auf 39 Insertionstage verlängert. Obwohl dann im 4. Quartal ein starker Rückgang der Angebotsmenge festzustellen ist (-40%), hat die Insertionsdauer nicht darauf reagiert. Vielmehr verlängert sie sich um weitere 5 Tage. Dies spricht für eine deutlich gesunkene Nachfrage.

In der Vorperiode waren sowohl das Angebot als auch die durchschnittliche Insertionsdauer von einer erhöhten Volatilität geprägt.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

# Angebotsausdehnung in allen Segmenten, ausser bei grossen und teuren Wohnungen



Die deutliche Angebotsausweitung im Vergleich zur Vorperiode erfolgte vor allem im günstigen Wohnsegment (< 2'000 CHF) und bei Mietobjekten mit weniger als 100m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich ein Grossteil des St. Galler Mietwohnungsmarktes aus den günstigen Mietsegmenten (<2'000 CHF) zusammensetzt. Der Markt für Objekte mit Mietzinsen von mehr als 2'500 CHF scheint eine eher unbedeutende Nische zu sein.

Die Stadt St. Gallen weist im Vergleich zu anderen Städten einen relativ gesunden Wohnungsmix um den hohen Medianwert von 42 Insertions-tagen auf. Trotz langer Insertionszeiten scheint die Segmentierung des Angebots den Geschmack der Mieter gut zu treffen.

## Angebot nach Preissegment

Die drei günstigsten Segmente (< 2'000 CHF) bilden zusammen über 90% des gesamten Angebotsvolumens. Im Vergleich zu den untersuchten Städten ist dies ein Höchstwert und zeugt von einer sehr günstigen Wohnsituation in St. Gallen.

Ähnlich wie in den kleinen und günstigen Städten Neuenburg und Freiburg macht auch in St. Gallen das Segment mit inserierten Mietzinsen zwischen 1'000–1'500 CHF den grössten Anteil aus. Mit 41% (1'100 Inserate) ist St. Gallen die einzige Schweizer Stadt mit einer derart hohen Konzentration in einem einzelnen Preissegment. Beachtenswert ist, dass trotz des sehr grossen Angebotes in diesem Segment, sich die Insertionszeit mit 44 (+6 Tage) sehr nahe am Median bewegt.

Während Wohnungen zwischen 1'500–2'500 CHF mit einem Anstieg von 6 bzw. 9 Tagen (total je 46 Insertionstage) eine ähnliche Veränderung der Insertionszeit aufweisen, sank die Insertionszeit im Luxussegment (>2'500 CHF) auf 53 bzw. 58 Insertionstage (-4 bzw. -40 Tage). Diese Zahlen müssen aufgrund der geringen Anzahl an Mietobjekten mit Vorsicht interpretiert werden.

## Angebot nach Wohnfläche

Bei der Aufschlüsselung nach Wohnfläche lässt sich bei allen Segmen-ten eine Angebotsausweitung feststellen.

Die grössten Wachstumsraten erfuhren die kleinsten Wohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup>, Wohnungen mit 80–120m<sup>2</sup> und solche mit mehr als 150m<sup>2</sup> (jeweils +35%). In den Segmenten von 60–80m<sup>2</sup> und 120–150 m<sup>2</sup> stieg das Angebot um 24%. Mit dieser Angebotssteigerung erhöhte sich die Insertionszeit in fast allen Segmenten. Kleine Wohnungen unter 60m<sup>2</sup> müssen 37 bzw. 38 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (+9 bzw. +5 Tage). Wohnungen mit 60–80m<sup>2</sup> mussten 2 Tage länger ausgeschrieben werden (total 40 Insertionstage). Für Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 80–100m<sup>2</sup> erfuhren im Vergleich zur Vorperiode einen Anstieg der Insertionszeit um 8 bzw. 6 Tage und müssen nun 46 bzw. 37 Tage inseriert werden.

## Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme der sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) kann in allen Segmenten eine relativ parallele Zunahme des Angebotes und ein Anstieg der Insertionszeit festgestellt werden, was auf eine konstante Nachfrage schliessen lässt. 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erfuhren eine Angebotssteigerung von rund 10% und mussten mit 35 bzw. 43 Insertionstagen 7 bzw. 9 Tage länger inseriert werden als in der Vorperiode. Für 3 und 4-Zimmerwohnungen ist eine ähnliche Veränderung beobachtbar. Bei gestiegenem Angebot (+14% bzw. +24%) hat sich die Insertionszeit um 8 bzw. 9 Tage auf 49 bzw. 47 Insertionstage verlängert. Die Erhöhung der Insertionsdauer wurde durch das gesteigerte Angebot getrieben.

Das in St. Gallen die Wohnungen mit den meisten Zimmern am schnellsten wiedervermietet, ist sehr erstaunlich. Im Städtevergleich neigen grosse Wohnungen zu den längsten Insertionszeiten.

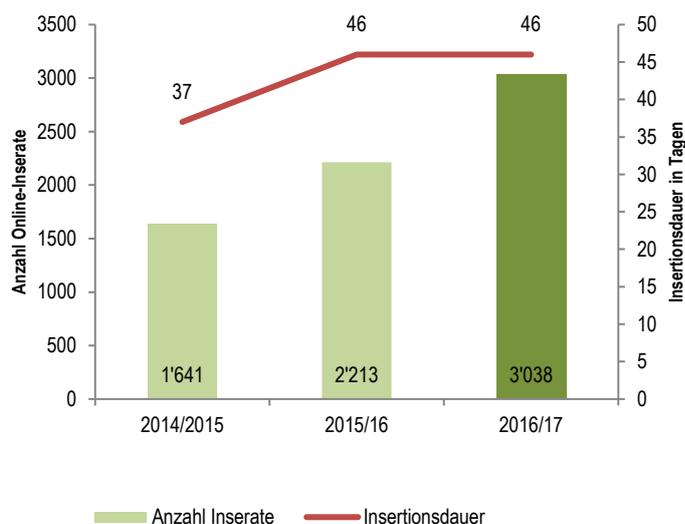
**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind, und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten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

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Berichtsperiode 2016/17<sup>1</sup>

**Das Angebot an Mietwohnungen wurde in Lugano in der aktuellen Berichtsperiode erneut massiv ausgeweitet. Mit total 3'038 Inseraten erfuhr das Volumen einen Zuwachs um 37%. Die Insertionszeiten konnten sich hingegen auf dem hohen Niveau von 46 Tagen stabilisieren. Vermieter müssen in Lugano mehr Geduld aufbringen als in allen anderen untersuchten Schweizer Städten.**

## Veränderung zu Vorperioden

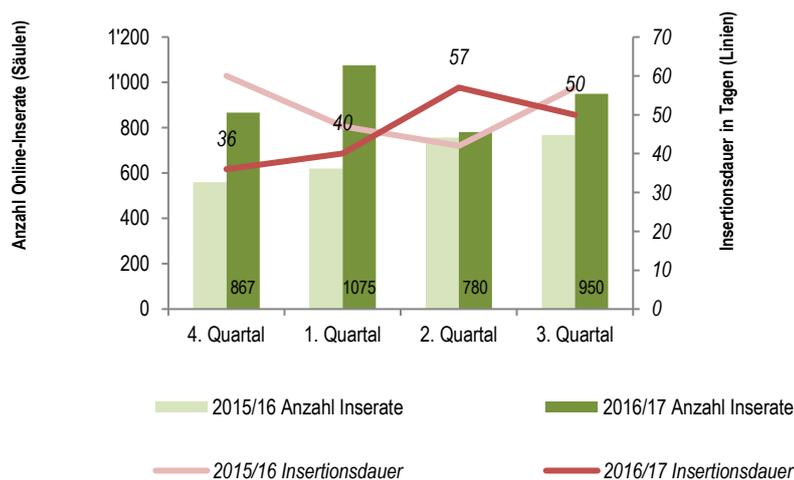


In der untersuchten Jahresperiode erfuhr die Stadt Lugano eine massive Zunahme an ausgeschriebenen Mietwohnungen. Während im vergangenen Jahr noch 2'213 Inserate gezählt wurden, waren es im aktuellen Berichtsjahr 3'038. Dies entsprach einer Zunahme um über 37%. Damit bildete Lugano den viertkleinsten Mietwohnungsmarkt der vorliegenden Studie. Einzig die Städte Freiburg (3'254 Inserate), Chur (2'300) und Neuenburg (2'299) zählten weniger Inserate.

Nachdem in der Vorperiode die Insertionszeiten auf eine Ausweitung des Angebots um 34% mit einer Verlängerung um 9 auf 46 Tage reagierten, blieben diese in der aktuellen Periode unverändert bei 46.

Damit dauerte es in keiner der untersuchten Städte länger als in Lugano, einen Mieter zu finden. Zum Vergleich: In den vergleichbar kleinen Märkten Freiburg, Chur und Neuenburg waren durchschnittlich 26, 36 und 28 Insertionstage erforderlich.

## Veränderung innerhalb der Periode

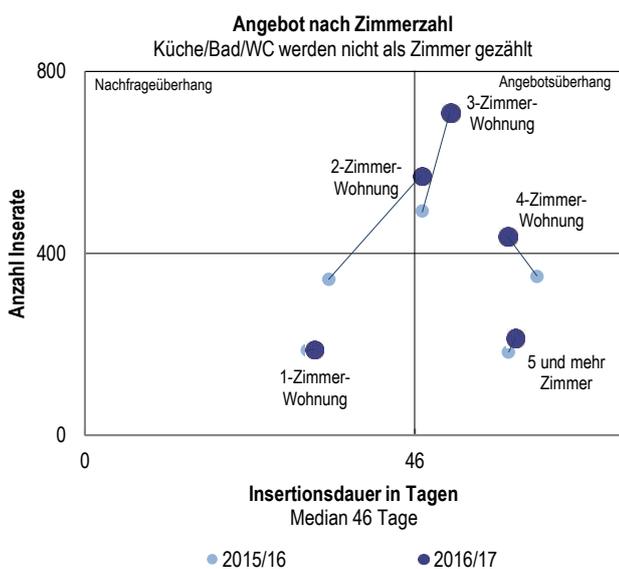
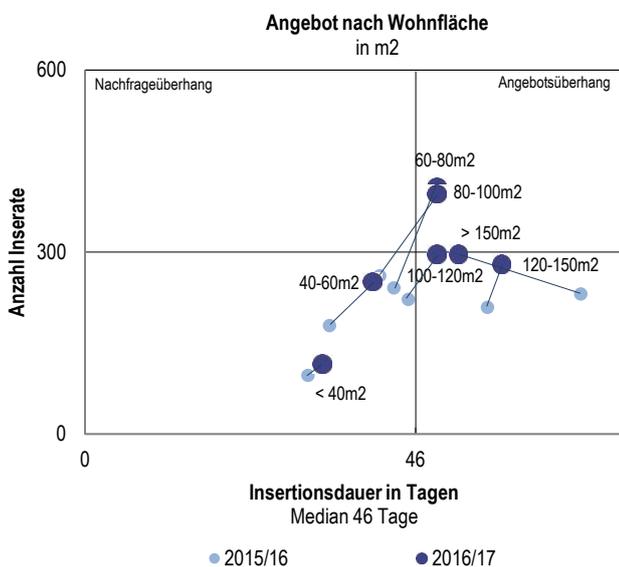
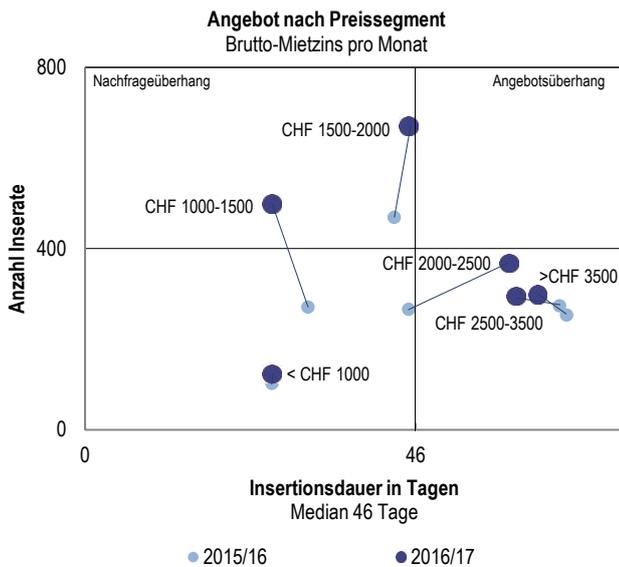


Eine Analyse der einzelnen Quartale zeigt, dass sowohl das Angebotsvolumen als auch die durchschnittlichen Insertionszeiten in Lugano grossen Schwankungen unterlagen.

Begonnen hat die Berichtsperiode mit 867 Inseraten, die im Mittel 36 Insertionstage online waren. Obwohl das Angebot im 3. Berichtsquartal (2. Quartal 2017) um 27% auf 780 Inserate sank, erreichten die Insertionszeiten ihr Hoch von durchschnittlich 57 Tagen. Gleich darauf erweiterte sich das Angebot erneut auf 950 Mietobjekte (+22%), wohingegen die durchschnittliche Insertionszeit um 7 Tage auf 50 Insertionstage sank. Der Wohnungsmarkt Lugano bleibt somit sehr volatil.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.10.2016 – 30.09.2017

# Massive Angebotsausweitung im sämtlichen mittleren Segmenten – weiterhin ein Nachfrageüberhang für günstigen Wohnraum



Bei der nachfolgenden Segmentierung nach Preis, Wohnfläche und Zimmerzahl zeigt sich, dass die massive Angebotsausweitung im günstigen bis mittleren Preissegment vorliegt, vor allem bei Wohnungen mit 40–100m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie solchen mit 2 bis 3 Zimmern. Zudem war im Luxussegment eine steigende Nachfrage spürbar.

## Angebot nach Preissegment

Mit 1'169 Inseraten oder knapp 52% wurden am meisten Wohnungen zu Mietzinsen zwischen 1'000–2'000 CHF angeboten. Hierbei liessen sich bei Wohnungen zu 1'500–2'000 CHF nach einer Angebotsausweitung um gut 36% (670 Inserate) mit 45 Insertionsstagen relativ schwer Mieter finden. Anders bei günstigeren Wohnungen zu 1'000–1'500 CHF: Hier erfuhr das Angebot trotz einer Ausweitung um 84% auf 499 Inserate eine Verkürzung der Insertionszeit um 5 auf 26 Tage, was auf eine starke Nachfrage schliessen lässt. Dass auch Wohnungen des preiswertesten Segments (< 1'000 CHF) mit einer Ausweitung des Angebots (+124 Inserate) durchschnittlich nur 26 Tage inseriert werden mussten, zeigte, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Lugano sehr gross war.

Wohnungen, die zu 2'000–2'500 CHF inseriert wurden, katapultierten sich in dieser Periode in einen Angebotsüberhang: Eine Angebotsausweitung um 38% auf 368 Inserate verlängerte die mittlere Insertionszeit um 14 auf 59 Tage.

Somit befanden sich in der untersuchten Periode sämtliche Segmente über 2'000 CHF in einem Angebotsüberhang. Auch wenn dieser bei Wohnungen über 2'500 CHF leicht abgebaut wurde.

## Angebot nach Wohnfläche

Bezüglich Wohnfläche verteilte sich die Angebotsausweitung auf sämtliche Kategorien. Den grössten Zuwachs erfuhren Mietwohnungen zu 80–100m<sup>2</sup> mit 396 Inseraten (+57%) und 49 Insertionsstagen (+9 Tage) sowie Mietwohnungen mit 60–80m<sup>2</sup> mit 408 Inseraten (+69%) und 49 Insertionsstagen (+6 Tage). Zusammen mit Wohnungen mit 100–120m<sup>2</sup>, die auf ein Mehrangebot von 34% (297 Inserate) mit 4 zusätzlichen Insertionsstagen (49 Tage) reagierten, hat sich hier ein Angebotsüberhang gebildet.

Während sich sehr grossen Wohnungen (>150m<sup>2</sup>) durch eine Angebotserhöhung um 28% (297 Inserate) und einer Reduktion der Insertionszeit um 17 auf 52 Tage aus dem massiven Angebotsüberhang erholen konnten, akzentuierte sich bei Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> durch die Angebotserhöhung um 34% (280 Inserate) und einer Verlängerung der Insertionszeit um 2 Tage auf 58 Tage der Angebotsüberhang.

Bei kleinen Wohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> Wohnfläche stieg die Insertionszeit um 2 Tage auf durchschnittlich 33 Tage an, bei einem um 19% grösseren Angebot (116 Inserate). Das Angebot an Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> erhöhte sich auf 251 Inserate (+40%). Bei beiden Kategorien blieb die Nachfrage hoch.

## Angebot nach Zimmerzahl

Sowohl bei den kleinsten als auch bei den grössten Zimmeranzahlen geschahen keine grossen Bewegungen: Bei 1-Zimmer-Wohnungen blieb das Angebot unverändert, wobei die Insertionszeit um 1 Tag auf 33 anstieg. Bei 5 und mehr Zimmern verdeutlichte sich das Überangebot: 213 Inserate (+16%) verlangten im Schnitt 60 Insertionstage (+1 Tag).

Bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen entspannte sich der Markt: 2-Zimmer-Wohnungen zählten 570 Inserate (+66%) und 47 Insertionsstage (+14 Tage). Für 3-Zimmer-Wohnungen waren es 709 Inserate (+44%) mit 51 Insertionsstagen (+4 Tage). Bei 4-Zimmer-Wohnungen konnte der Angebotsüberhang mit 59 Insertionsstagen (-4 Tage) trotz Angebotsausweitung (+25%) leicht abgebaut werden.

**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.