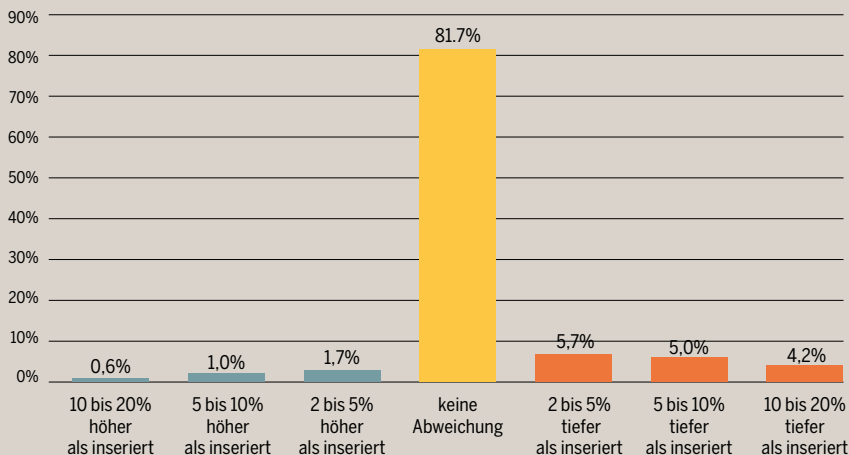


Abschluss- gleich Angebotsmiete

Der Vergleich von inserierten Wohnungsmieten zu tatsächlichen Mieten zeigt, dass in der Schweiz Wohnungen grösstenteils zum inserierten Preis vermietet werden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der HWZ im Auftrag des SVIT Schweiz.

ABWEICHUNG ZWISCHEN ANGEBOTS- UND ABSCHLUSSMIETZINS

Basis: 13 000 Online-Wohnungsinserate zw. 1. Januar 2013 und 31. Dezember 2016, schweizweit



In den Agglomerationen liegt die Übereinstimmung praktisch bei 100%.

IVO CATHOMEN

PRINZIP «NICHT VERHANDELBAR». Wer die Mietzinsentwicklung anhand der online inserierten Wohnungsangebote aufzeichnet, steht regelmässig in der Kritik, dass es sich dabei um Angebots- und nicht um effektive Abschlussmietzinse handle. Der SVIT Schweiz ging diesem Einwand nach und beauftragte das Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich mit einer Untersuchung. Die Analyse umfasste 13 000 Wohnungsinserate auf Internetplattformen, die mit den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen abgeglichen wurden. Sie kommt zu folgendem Ergebnis: Zwischen Anfang 2013 und Ende 2016 wurden in der Schweiz 82% der Wohnungen zum inserierten Mietzins vermietet. Lediglich in 15% der Fälle wurden Preisreduktionen gewährt, und in marginalen 4% dieser Fälle lagen die Preisreduktionen zwischen 10 und 20%. In 3% der Fälle wurden die Wohnungen sogar teurer als inseriert vermietet.

Zudem zeigen sich deutliche, regionale Unterschiede. In der französischsprachigen Schweiz werden weniger Rabatte gewährt (Waadt/Wallis 8,2%, Genf 10,7%). Die meisten Preisreduktionen wurden in der Innerschweiz mit 18% und dem Tessin mit 21% festgestellt. Diese Regionen zeichnen sich durch relativ lange Insertionszeiten aus, was auf ein Überangebot an Mietwohnungen hinweist.

HÄUFIGER MIETZINSNACHLÄSSE FÜR TEURERE WOHNUNGEN. Die detaillierte Untersuchung zeigt, dass verschiedene Faktoren Einfluss auf die Häufigkeit von Preis Anpassungen haben. So hat die absolute Höhe der Miete einen starken Einfluss. Bei sehr günstigen Wohnungen (weniger als 1000 CHF Nettomiete pro Monat) wurden nur bei 9% der inserierten Wohnungen Preisnachlässe gewährt. Im Luxussegment mit Preisen von mehr als 3500 CHF sind es über 26% der Fälle.

Durch die hohe Korrelation von Mietpreis und Wohnfläche steigt mit der Quadratmeterzahl der Anteil der Mietzinsnachlässe. Wenig erstaunlich ist zudem die Tatsache, dass bei Wohnungen, die länger ausgeschrieben werden müssen, vermehrt Preisreduktionen gewährt werden.

ÜBERANGEBOT GENERIERT RABATTE. Vermieter reagieren mit preislichen Anpassungen auf die jeweils aktuelle Marktsituation.



Vermieter von Wohnungen in einer Gemeinde mit einem Wohnungsüberangebot sind schneller bereit, Rabatte zu gewähren, auch wenn die Wohnungen bereits relativ günstig sind. In Gemeinden mit Insertionszeiten von über 50 Tagen werden bei knapp einem Viertel der wiedervermieteten Wohnungen Preisabschläge gewährt.

GUTER INDIKATOR FÜR EFFEKTIVE MIETEN. Da Angebotsmietzinse im Vergleich zu Abschlussmietzinsen wesentlich transparenter und einfacher zu erheben sind, stellt sich die Frage, inwiefern sich diese als Indikator für effektive Mieten eignen. Die durchgeführte Analyse verdeutlicht, dass

» Nur rund jede siebte Wohnung wird günstiger vermietet als ausgeschrieben.«

PROF. DR. PETER ILG, STUDIENAUTOR

Angebotsmieten einen guten Indikator für die Messung von Abschlussmieten darstellen, wenn es sich nicht um teure Mietwohnungen (Nettomieten über 2500 CHF pro Monat) oder Mietwohnungen in Gemeinden mit starkem Überangebot (über 40 Insertionstage) handelt. Das heisst, Angebotsmieten sind in rund 90% der Fälle ein guter Indikator für effektive Mieten.

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
ME-Versammlungen moderieren
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 044 251 08 41
www.kreuzplatz-mediation.ch**



Nach dem Willen des SVIT soll es kein generelles Recht der Mieter auf Untervermietung über Buchungsplattformen geben.

SCHWEIZ

SVIT GEGEN ÄNDERUNG DES VMWG

Der SVIT Schweiz hat sich im Vernehmlassungsverfahren des Bundesrats gegen eine Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ausgesprochen. Es besteht aus Sicht des Verbandes im privatrechtlichen Bereich kein Handlungsbedarf zur Regelung der kurzfristigen Untervermietung. Ausserdem hält er ein generelles Recht der Mieter zur Untervermietung für schädlich. Dem Mietwohnungsmarkt, besonders in den Ballungszentren und touristischen Regionen, könnte dadurch Wohnraum entzogen werden. Die Vernehmlassung des SVIT Schweiz finden Sie unter www.svit.ch/politik.

KEINE GRENZWERTE FÜR GEBÄUDESEKTOR

Die Umweltkommission des Nationalrats will es den Kantonen überlassen, die Reduktion der CO₂-Emissionen bei Gebäuden voranzutreiben. Sie verzichtet darauf, bereits zum jetzigen Zeitpunkt Grenzwerte für den Gebäudesektor zu definieren. Damit stellt sich die Kommission gegen den ambi-

tiösen Vorschlag des Bundesrats. Dieser soll frühestens Ende 2027 der Bundesversammlung die Einführung eines landesweit einheitlichen Gebäudestandards vorschlagen können – je nachdem, wie weit die Reduktion des CO₂-Ausstosses aus Gebäuden bis dann erfolgt ist. Die Kommission hält es auch nicht für angebracht, auf nationaler Ebene ein Zwischenziel für die Gebäudeemissionen bis 2026/27 aufzustellen, wie dies der Bundesrat vorschlägt. Stattdessen tritt die Kommission dafür ein, den Kantonen bis 2030 Zeit zu geben, das Ziel von minus 50% gegenüber 1990 zu erreichen.

KEINE VERBESSERUNG DER BETREIBUNGSAUSKUNFT

Weil eine Betreibung grundsätzlich nur im Register desjenigen Betreibungsamtes vermerkt wird, das die Betreibung durchführt, sind Betreibungsauskünfte nur beschränkt aussagekräftig. Der Bundesrat hat diese Problematik im Auftrag des Parlaments analysiert und seinen Bericht dazu Anfang Juli verabschiedet. Auch wenn es keine einfache Lösung gibt, schlägt er doch punktuelle Verbesserungen vor: Zum einen soll die Information auf

den Betreibungsauskünften verbessert werden. Zum andern ermuntert der Bundesrat die Kantone dazu, ihre Praxis zu vereinheitlichen, um die Aussagekraft der Auskünfte weiter zu erhöhen.

REVISION ÖFFENTLICHES BESCHAFFUNGSWESEN

Öffentliche Beschaffungen sollen an das bezüglich Preis und Qualität beste Angebot vergeben werden. Das hat der Nationalrat in der Beratung zur Revision des Öffentlichen Beschaffungswesens (BöB) beschlossen. Mit dieser Entscheidung ermöglicht der Nationalrat bessere Investitionen von Steuergeldern in preiswerte Qualität und Nachhaltigkeit. Die gleichzeitige Harmonisierung der kantonalen Beschaffungsordnungen eröffnet Chancen zum Abbau unnötiger Regulierungskosten.

MIETRECHT BESCHÄFTIGT RECHTSKOMMISSION

Die Rechtskommission des Nationalrats (RK-N) hat mehrere parlamentarische Initiativen vorgeprüft, welche den missbräuchlichen Mietzins (Art. 269 ff. OR) sowie die An-

fechtung des Anfangsmietzins (Art. 270 ff. OR) betreffen. Die Kommission teilt das Anliegen der parlamentarischen Initiative von Nationalrat Oliver Feller und ist der Ansicht, dass die Berechnung der zulässigen Rendite durch den Gesetzgeber festgelegt werden soll. Die Kommission ist weiter der Ansicht, dass die Gerichte derart hohe Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien der Orts- und Quartierüblichkeit stellen, dass der Beweis mit vernünftigem Aufwand nicht erbracht werden kann. Die Kommission kommt deshalb im Sinne der parlamentarischen Initiative von Nationalrat Hans Egloff zum Schluss, dass die Kriterien für den Vergleich im Gesetz festzulegen sind. Zudem spricht sich die Kommission dafür aus, dass die Bestimmungen über den missbräuchlichen Mietzins und die Anfechtung des Anfangsmietzins nur gelten sollen, wenn auf dem Markt Wohnungsmangel herrscht (parlamentarische Initiativen Nantermod). Eine Streichung der Einschränkungen des Rechts auf Anfechtung des Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Absatz 1 Bst. a und b hat die Kommission abgelehnt (parlamentarische Initiative Carlo Sommaruga).

ANZEIGE



HERSBERGER EXPERTS
REAL ESTATE VALUATION

Kontakt
Dr. David Hersberger | Schützenweg 34 | 4123 Allschwil
Telefon +41 (0)61 483 15 51 | www.hersberger.com

Was ist Ihre Immobilie wert?

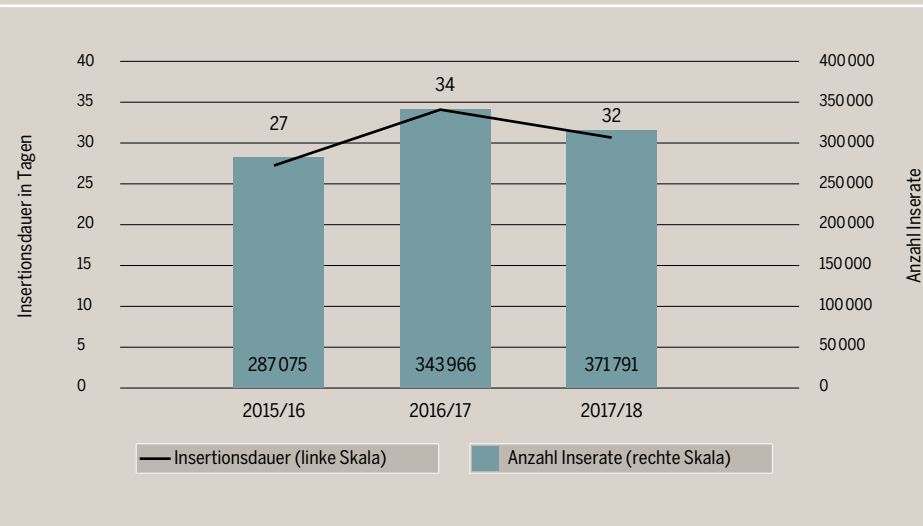
Regional verwurzelt – Überregional tätig
für Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften

Nachfrage kompensiert Angebot

Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen steigt in vielen Regionen, und die Insertionszeiten haben sich wieder etwas verkürzt. Zu diesen Ergebnissen kommt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute.

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN UND DEREN INSERTIONSZEITEN AUF SCHWEIZER INTERNETPLATTFORMEN

Jeweils für die Periode vom 1. April bis 31. März, Quelle: SVIT Schweiz / Swiss Real Estate Institute



IVO CATHOMEN

LEICHTE ANSPANNUNG. Der vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. April 2017 bis zum 31. März 2018 eine leichte Anspannung des schweizerischen Wohnungsmarktes gegenüber der Vorperiode auszumachen ist. Eine Mietwohnung muss mit 32 Insertionstagen 2 Tage weniger lang auf Internetportalen ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Das Angebot ist um 8% gestiegen. So wurden in der Berichtsperiode schweizweit rund 372 000 Mietwohnungen im Internet angeboten.

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des OWI-Erhebung, sieht vor allem zwei Gründe für die angesichts der regen Bautätigkeit und der weiterhin sinkenden Zuwanderung eher überraschende Verkürzung der Insertionszeit: «Eine gute Konjunktorentwicklung und leicht sinkende Mieten sind wahrscheinlich die treibenden Kräfte hinter der gestiegenen Nachfrage. Ob diese positiven Faktoren die Überproduktion von neuen Mietwohnungen sowie die weiter sinkende Zuwanderung auch mittel- und längerfristig kompensieren können, wird sich erst noch zeigen müssen.»

RÜCKGANG DER INSERTIONSZEITEN IN DEN MEISTEN SCHWEIZER STÄDTEN. In den meisten der untersuchten zwölf Schweizer Städte kann ein Rückgang der Insertionszeit festgestellt werden. Nur in Zürich, Luzern, St. Gallen und Lugano mussten sich Vermieter länger gedulden als in der Vorperiode, wobei der Anstieg

» Der OWI zeichnet ein deutlich präziseres Bild des Wohnungsmarktes als die Leerwohnungsziffer.«

in den ersten drei genannten Städten mit einem zusätzlichen Tag moderat ausfiel. Lugano legte hingegen 6 Tage zu. Damit dauert es hier am längsten, um eine Wohnung zu vermieten. Am stärksten war die Anspannung in Fribourg (+6 Tage) und in Chur (+5 Tage). Auch in Bern (+3 Tage) und Lausanne (+3 Tage) fanden Vermieter schneller einen Abnehmer für ihre Wohnungen.

In der aktuellen Berichtsperiode konnten Wohnungen in Bern (16 Tage), Zürich (20 Tage) und Lausanne (20 Tage) am schnellsten vermietet werden. Auch in Fribourg, Genf und Winterthur gingen Mietwohnungen mit 23 Tagen schnell an einen Mieter. Das grösste Überangebot an Mietwohnungen weisen nach Mass-

gabe der Insertionszeiten Lugano (48 Tage) und St. Gallen (39 Tage) auf. Hier müssen Wohnungen rund doppelt so lange im Internet ausgeschrieben werden wie in Bern oder Zürich.

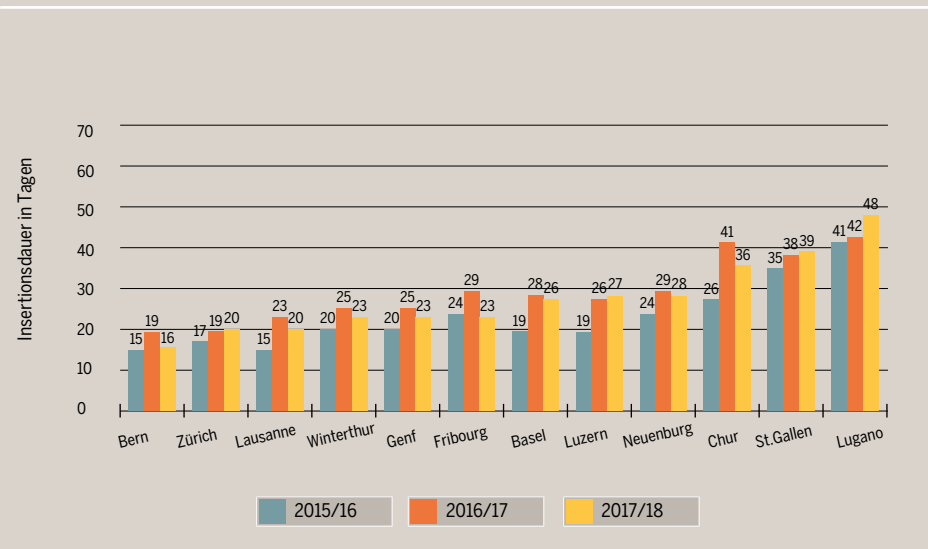
GESAMTSCHWEIZERISCHE MARKTENSPIANNUNG.

In den meisten untersuchten Städten nimmt die Zahl der angebotenen Wohnungen nach wie vor schnell zu. In Fribourg, Neuenburg und St. Gallen liegt die Zunahme bei über 10%, in Lugano wurden sogar 33% mehr Wohnungen ausgeschrieben. In Lugano scheint die Bautätigkeit somit problematische Züge anzunehmen. Mit den steigenden Angebotsmengen sind in Zürich, Luzern, St. Gallen und Lugano die Insertionszeiten angestiegen.

Auch in Winterthur und Basel kann ein Anstieg der Anzahl Internetinserate festgestellt werden. Wie in Fribourg und Neuenburg hat dies aber nicht zu einer

INSERTIONSDAUER NACH ANALYSEJAHREN

Quelle: SVIT Schweiz / Swiss Real Estate Institut



Verlängerung der Insertionszeiten geführt. Im Gegenteil: Die Verkürzung der Insertionsdauer zeugt von einer zunehmenden Nachfrage in diesen Städten.

Lausanne, Chur, Genf und Bern scheinen dem schweizweiten Trend der anhaltend starken Angebotsausweitung nicht zu folgen. Durch die Verknappung der Angebotsmenge hat sich in diesen Städten die Insertionszeit erwartungsgemäss verkürzt. Auch dies spricht für eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen in diesen Städten.

FÜHREN LÄNGERE INSERTIONSZEITEN ZU SIN-KENDEN MIETEN? Mit steigender Insertionszeit verstärkt sich für Vermieter der Druck, Mietzinsreduktionen zu gewähren, um Leerstandsverluste zu verhindern. Während im 1. Quartal 2014 Mietwohnungen in der Schweiz im Durchschnitt 20 Tage inseriert werden mussten, stieg die Insertionsdauer im 1. Quartal 2018 auf knapp 30 Insertionstage. In der gleichen Periode ist die Anzahl Inserate, bei denen die Miete nach unten korrigiert wurde, von 1,5% auf 4,5% gestiegen. Bei einer Zunahme der Insertionszeit um 50% wurden somit dreimal so viele Angebotsmieten nach unten korrigiert. Auch wenn der Zusammenhang über die Zeit nicht ganz linear verläuft, kann festgehalten werden, dass zuneh-

mende Insertionszeiten zu überproportional vielen Preissenkungen führen.

Der Verlauf der Anpassungen spricht dafür, dass Vermieter bei einer Marktentspannung relativ rasch Mietreduktionen gewähren. Wenn die Insertionszeit dann aber ein hohes Niveau erreicht, nimmt die Anzahl Mietreduktionen wieder ab. Dies könnte darauf zurückzuführen zu sein, dass für viele Vermieter die Schmerzgrenze schnell erreicht wird, bzw. Wohnungen von Anfang an zu einem reduzierten Preis im Internet ausgeschrieben werden.

GRÖßERES ANGEBOT IN ZÜRICH. Mit 17 804 auf Internetportalen ausgeschrieben Mietwohnungen stellt Zürich mit Abstand den grössten Schweizer Markt dar. Gegenüber der Vorjahresperiode hat sich in Zürich das Angebot um 7% erhöht. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit erneut um 1 Tag auf 20 In-

sertionstage erhöht. Die Stadt Zürich verzeichnete nach Bern (16 Tage) zusammen mit Lausanne (20 Tage) die zweitkürzesten Insertionszeiten der untersuchten Städte.

Nach Massgabe des OWI leicht angespannt hat sich dagegen die Situation an den grössten Westschweizer Märkten. So müssen Wohnungen in der Stadt Genf mit 23 Insertionstagen 2 Tage weniger lang ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Zwischen April 2017 und März 2018 wurden in Genf insgesamt 7502 Objekte ausgeschrieben, was einem Rückgang gegenüber der Vorjahresperiode um fast 8% entspricht. Ähnlich ist das Bild in Lausanne. Mit einem leichten Rückgang des Angebots um 5% auf 6813 Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode die Insertionszeit um 3 Tage verkürzt. Vermieter mussten sich zwischen April 2017 und März 2018 im Schnitt 20 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



immobilia Juli 2018 | 19