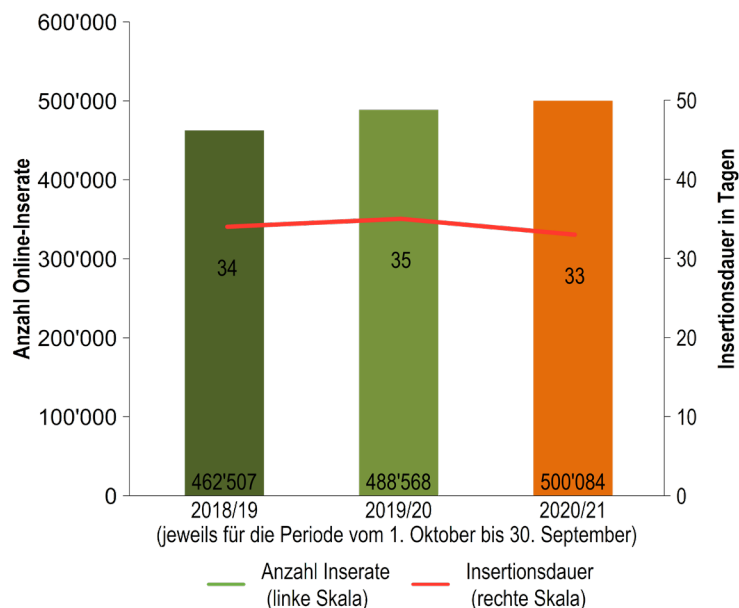


Online-Wohnungsindex

Anzahl angebotene Mietwohnungen und Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Schweizer Mieter ziehen häufiger um. Die Covid-Pandemie dürfte den Trend zusätzlich verstärkt haben.

Oktober 2020 – September 2021

Inseratevolumen am Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt auf hohem Niveau

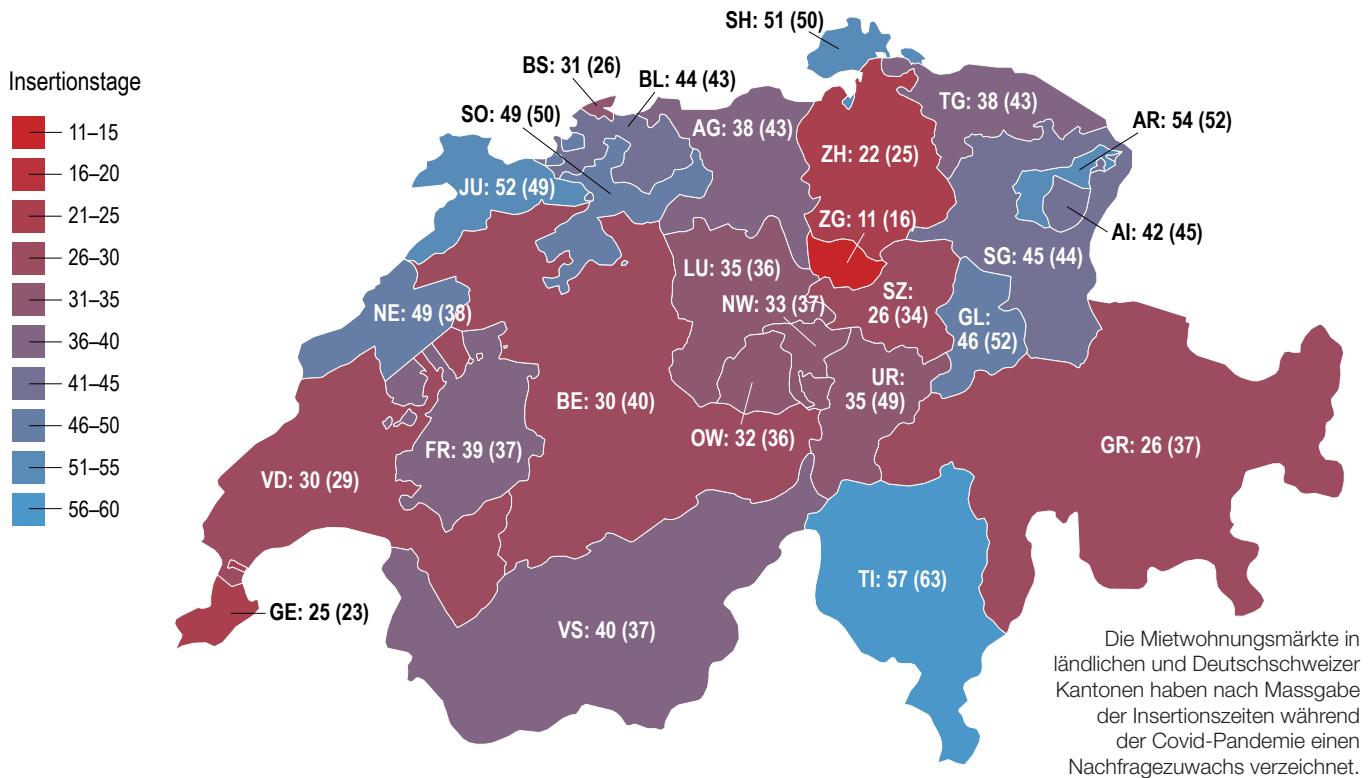
Der Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt mit über 500 000 inserierten Wohnungen sehr lebhaft. Grosse Wohnungen waren von Oktober 2020 bis September 2021 gesuchter als kleine. Zu diesem Ergebnis kommt der Online-Wohnungsindex OWI des Real Estate Institute und des SVIT Schweiz.

Die Parameter des Mietwohnungsmarkts verzeichnen seit Ausbruch der Covid-Pandemie markante Ausschläge. Auffälligster Wert ist die Gesamtzahl der auf den Schweizer Online-Immobilienmarktportalen inserierten Mietwohnungen. In der aktuellen Beobachtungsperiode von Oktober 2020 bis September 2021 wurden 500 084 Mietwohnungen inseriert. Gegenüber der Vergleichsperiode von vor zwei Jahren – Oktober 2018 bis September 2019 und damit bis kurz vor dem Ausbruch der Pandemie – stellt dies einen Zuwachs um rund 40 000 ausgeschriebenen Wohnungen oder 8% dar. Zu diesem Ergebnis kommt der

Online-Wohnungsindex OWI, der vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Zürich und vom SVIT Schweiz halbjährlich berechnet wird, für den Zeitraum Oktober 2020 bis September 2021.

Während weiterhin viele Mieterinnen und Mieter ihre Wohnsituation verändern wollen, war der Markt phasenweise mit aussergewöhnlichen Friktionen konfrontiert – dem Lockdown und den Einschränkungen der Bewegungsfreiheit, die den Wohnungswechsel erschwerten. Die entsprechende Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit in der Lockdown-Periode auf 35 Tage war jedoch nur temporär. Mit der schrittweisen Aufhebung der Einschränkungen liessen sich Mietwohnungen schweizweit wieder schneller vermieten. In der aktuellen Berichtsperiode wurde sogar eine Verkürzung der Insertionszeit auf 33 Tage registriert. Dieser Wert liegt leicht unter der Insertionszeit von vor der Pandemie (Oktober 2018 bis September 2019: 34 Tage). Höhere Volumen bei kürzerer

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton



Insertionszeit bedeutet eine zunehmende Dynamik des Transaktionsmarkts und eine Abnahme der Mietdauer.

Ungleiche Entwicklung zwischen den Regionen

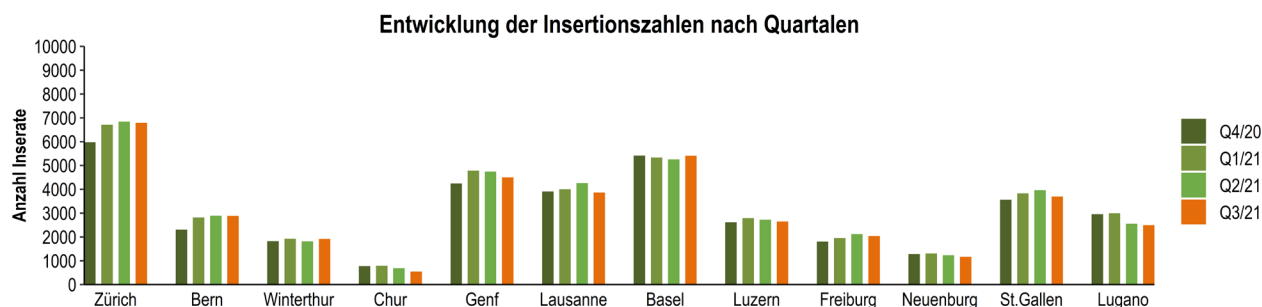
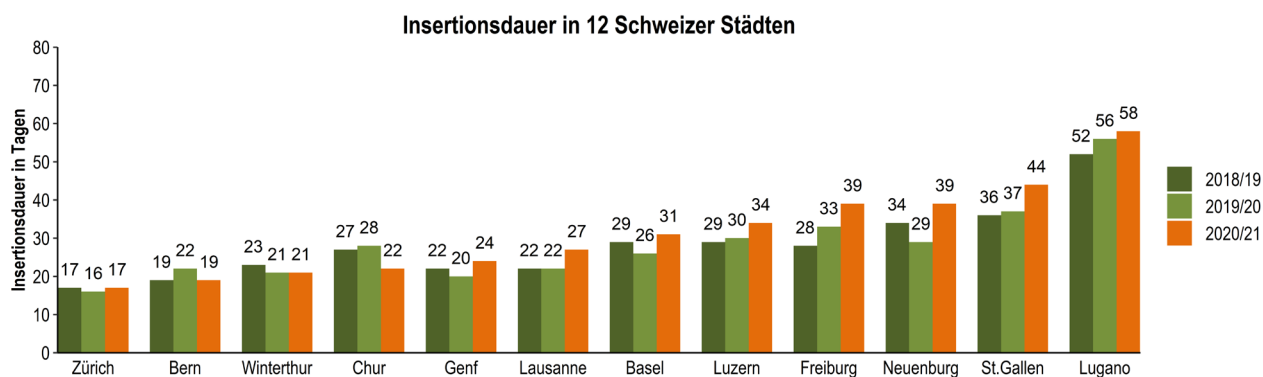
Aber nicht alle Regionen und Siedlungstypen konnten gleichermassen von kürzeren Ausschreibungszeiten profitieren. In den Zentrumslagen mussten sich die Vermieter eher länger gedulden, bis sie ihre Objekte vermieten konnten. So verlängerte sich die mittleren Insertionszeiten in den 12 untersuchten Städten um 2 auf 29 Tage.

Die Stadt Bern ist mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 3 auf 19 Tage nach Zürich neu auf den zweiten Platz unter den Städten mit den schweizweit kürzesten Ausschreibungszeiten vorgerückt. Dies, obwohl in Bern im Vergleich zur Vorperiode 53% mehr Wohnungen inseriert wurden und die Einwohnerzahl im bisherigen Verlauf des Jahres 2021 leicht abgenommen hat (Januar bis September: -0,5%). Die im Durchschnitt kürzeren Insertionszeiten, die sich auch in einer sinkenden Leerwohnungsquote niederschlagen, können primär mit einer erhöhten Umzugsfrequenz erklärt werden. Eine ähnliche Entwicklung, wenn

auch weniger ausgeprägt, scheint auch in der Stadt Zürich stattzufinden. Trotz einer deutlich höheren Zahl an ausgeschriebenen Wohnungen und einer nahezu unveränderten Einwohnerzahl verlängern sich die Insertionszeiten kaum. Neben Bern verkürzte sich die Insertionsdauer einzig in Chur, dort allerdings bei rückläufigem Insertionsvolumen. Die Städte Zürich, Bern, Genf, Freiburg und Neuenburg verzeichneten alle einen Anstieg des Insertionsvolumens im Jahresvergleich um 20% und teilweise deutlich mehr.

Ländliche, deutschsprachige Kantone mit deutlich kürzeren Insertionszeiten

In 15 der 26 Schweizer Kantone wurden rückläufige Ausschreibungszeiten verzeichnet, wobei sich die Insertionszeiten in ländlichen, deutschsprachigen Kantonen am deutlichsten verkürzten (UR -14 Tage, GR -11 Tage, BE -10 Tage). Meist ging die Verkürzung mit einem sinkenden Insertionsvolumen einher (16 Kantone). Dies bedeutet, dass sich das landesweite Volumenwachstum auf 10 Kantone konzentrierte. In den Westschweizer Kantonen verlängerten sich die Insertionszeiten ausnahmslos.



Die Insertionszeiten haben sich in den meisten der 12 untersuchten Städte gegenüber den Vorperioden verlängert. Ausnahmen sind die vier Städte Zürich, Bern, Winterthur und Chur.

Verschiebung hin zu grösseren, teureren Wohnungen

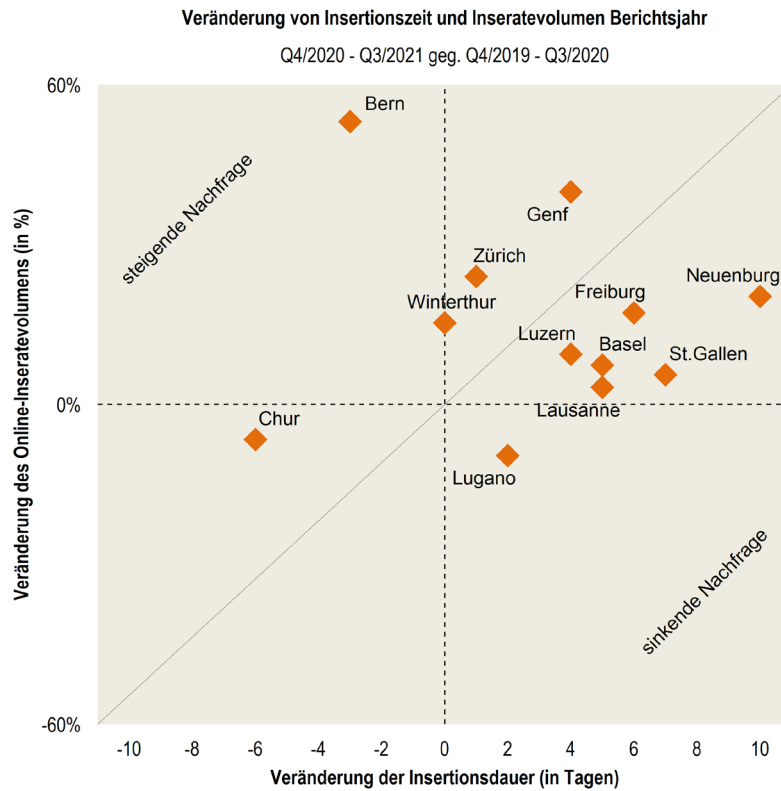
In den untersuchten zwölf Schweizer Städten verlief die Entwicklung von Ausschreibungszeit und Insertionszahl der kleinsten (1-Zimmer-Wohnung) und grössten Wohnungen (5 und mehr Zimmer) gegenläufig. Kleine und entsprechend günstige 1-Zimmer-Wohnungen müssen teilweise länger ausgeschrieben werden als grosse und teure Wohnungen. Während 40% mehr 1-Zimmer-Wohnungen ausgeschrieben wurden, nahm die Zahl der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern im Jahresvergleich um 8% ab. Insgesamt stieg das Insertionsvolumen in den zwölf Städten um 15%.

Insgesamt wurden die städtischen Wohnungsmärkte durch die Änderung der Nachfragepräferenzen besser ausbalanciert, d.h. das strukturelle Überangebot bei grossen, teuren Wohnungen und die strukturelle Überschussnachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen verringerten sich. 1-Zimmer-Wohnungen wurden schweizweit und in allen untersuchten Städten überdurchschnittlich häufig aufgegeben.

Der Leiter der Studie, Prof Dr. Peter Ilg, schätzt das so ein: «Die langjährige Knappheit von kleinen, günstigen Wohnungen und das Überangebot von grossen, teuren Wohnungen in den Städten ist seit dem Ausbruch der Pandemie vorbei. Beide Wohnungstypen haben nun Insertionszeiten wie der Durchschnitt der städtischen Wohnungsmärkte. Mit der Rückkehr aus dem Homeoffice an den Arbeitsplatz werden sich die Unterschiede der Segmente aber wieder akzentuieren.»

Anmerkung zur Datengrundlage

Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und abgeschlossene) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf abgeschlossenen Inseraten.



Die Mehrzahl der 12 untersuchten Städte verzeichnen eine tendenziell sinkende Nachfrage. Ob diese Entwicklung anhält, ist jedoch fraglich. Mit dem Ende der Pandemie könnte der Trend wieder drehen.

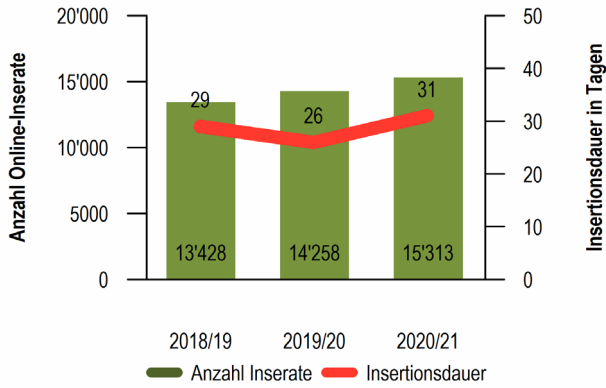
Pressekontakt:
Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch

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

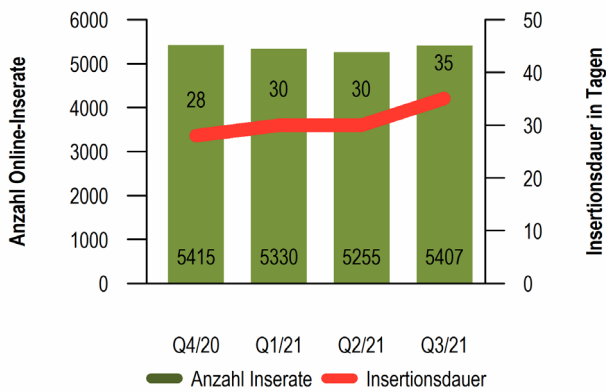
Veröffentlichung: Dezember 2021, www.svit.ch/owi

Stadt Basel

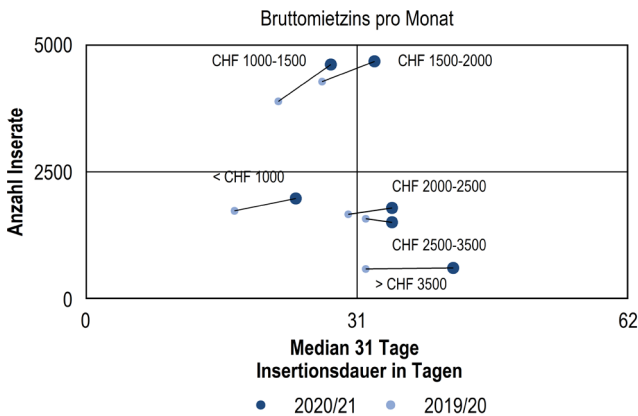
Basel: Jahresvergleich



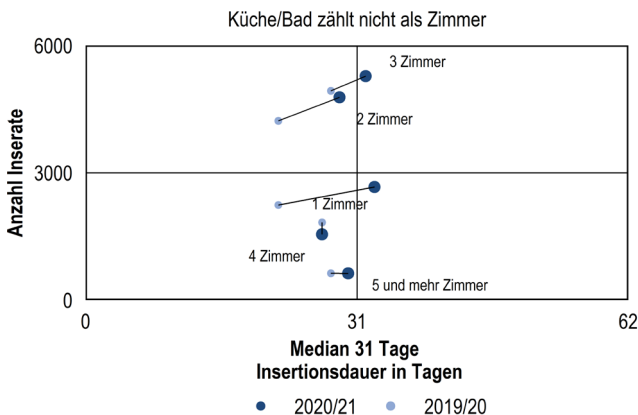
Basel: Quartalsvergleich



Basel: Angebot nach Preissegment



Basel: Angebot nach Zimmerzahl



Die Vermieter müssen in der Berichtsperiode eine Wohnung 5 Tage länger inserieren, weil über 1000 Wohnungen mehr ausgeschrieben wurden. Die Wohnungsnachfrage nimmt damit trotz der Fortsetzung der Corona-Einschränkungen nur leicht ab.

Jahresvergleich. Die mittlere Ausschreibungszeit verlängert sich auf 31 Tage u.a. als Folge eines gut 7-prozentigen Anstiegs des Insertionsvolumens. Bei einer im Jahresverlauf leicht rückläufigen Einwohnerzahl (-0,5% von Januar bis September 2021) bedeutet die überproportionale Zunahme der Insertionszeit eine leicht schwächere Wohnungsnachfrage.

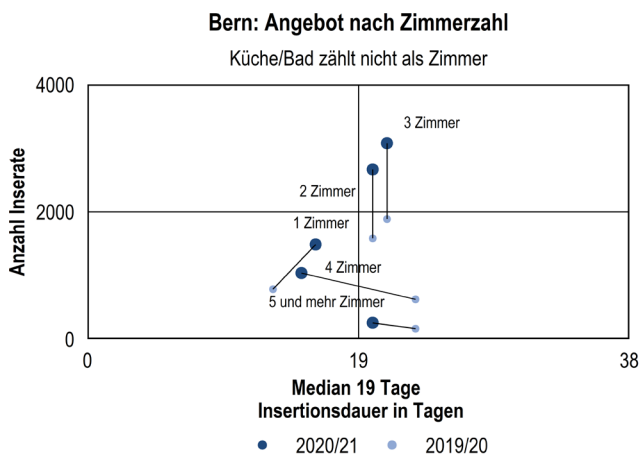
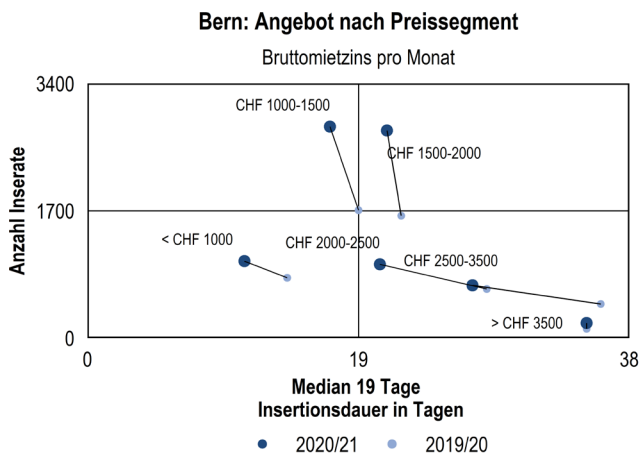
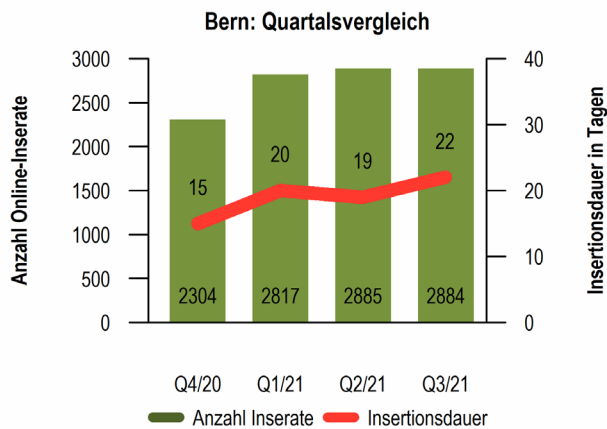
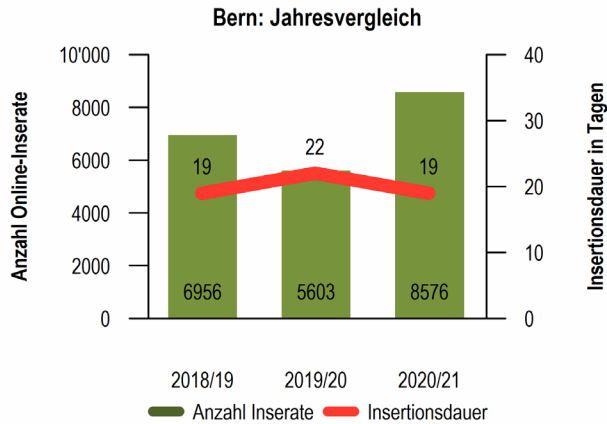
Quartalsvergleich. Trotz eines stetigen Rückgangs des Insertionsvolumens seit Beginn des laufenden Jahres verlängert sich die Ausschreibungszeit bis zum 3. Quartal sukzessive auf 35 Tage. Auch dies lässt auf eine sich abschwächende Wohnungsnachfrage schliessen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 15 166 Inserate). In den beiden untersten Preissegmenten (Wohnungen bis 1500 CHF) verlängern sich die Ausschreibungszeiten trotz steigenden Insertionsvolumens, was auf eine rückläufige Nachfrage hinweist. Im obersten Segment mit Monatsmieten ab 3500 CHF müssen die Vermieter ihre Wohnungen 10 Tage länger inserieren bei praktischer gleicher Zahl der Inserate. Die Nachfrage nach teuren Wohnungen ist damit ebenfalls rückläufig.

Angebot nach Zimmerzahl (14 905 Inserate). Mit Ausnahme der 4-Zimmer-Wohnungen verzeichnen alle Kategorien längere Insertionszeiten. Am deutlichsten ist dies für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (+11 bzw. +6 Tage). Diese Entwicklung ist getrieben von höheren Insertionsvolumen.

Neu- und Wiedervermietung (20 333 Inserate). Die Zahl der ausgeschriebenen Neubauwohnungen nahm in der Berichtsperiode um 16% auf 1265 Inserate ab. Das Segment der Wohnungen in Bestandesliegenschaften verzeichnete dagegen einen Zuwachs um 10% auf 14 048 Inserate. Wohnungen in beiden Segmenten müssen um 3 bzw. 5 Tage länger ausgeschrieben werden.

Stadt Bern



In der Berichtsperiode nimmt die Zahl der Wohnungsinserate um gut 3000 auf 8600 zu. Trotz dieser Angebotsausweitung müssen sich die Vermieter 3 Tage weniger lang gedulden, um eine Wohnung zu vermieten (19 Tage).

Jahresvergleich. Das kräftige Wachstum der Zahl der Inserate um 53% verursachte keine längeren Insertionszeiten. Vielmehr verkürzten sich diese um 3 auf 19 Tage. Da die Einwohnerzahl von Januar bis September 2021 bis zur Jahresmitte leicht rückläufig war (-0,5%) und Zu- und Wegzüge mit monatlich rund 1000 Personen eher unter dem langjährigen Mittel lag, dürfte eine erhöhte Umzugsfrequenz innerhalb der Stadtgrenzen zur kürzeren Insertionszeit beigetragen haben.

Quartalsvergleich. Nach dem pandemiebedingt reduzierten Insertionsvolumen und der unterdurchschnittlichen Ausschreibungszeit im letzten Quartal 2020 stabilisierte sich das Insertionsvolumen seit Beginn des laufenden Jahres auf höherem Niveau. Dies führt zu einer Normalisierung der Insertionszeiten bei knapp über 20 Tagen.

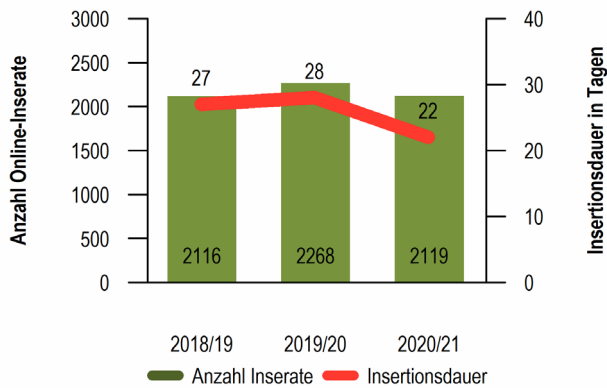
Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 8517). Mit Ausnahme der obersten Preisklasse verkürzen sich die Ausschreibungszeiten in allen Preissegmenten trotz teilweise deutlich steigenden Inseratezahlen. Dies lässt vor allem bei den Wohnungen zwischen 2000 und 3500 CHF auf eine robuste Nachfragezunahme schliessen. In der obersten Preisklasse bleibt die Ausschreibungszeit unverändert bei 35 Tagen bei einer annähernden Verdoppelung des Insertionsvolumens, womit auch in diesem Segment von einer expandierenden Nachfrage ausgegangen werden kann.

Angebot nach Zimmerzahl (8523 Inserate). Bei den Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern verkürzen sich die Insertionszeiten teilweise stark, am deutlichsten bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (-14 Tage), während sich die Ausschreibungszeit bei den 1-Zimmer-Wohnungen um 3 Tage verlängerte.

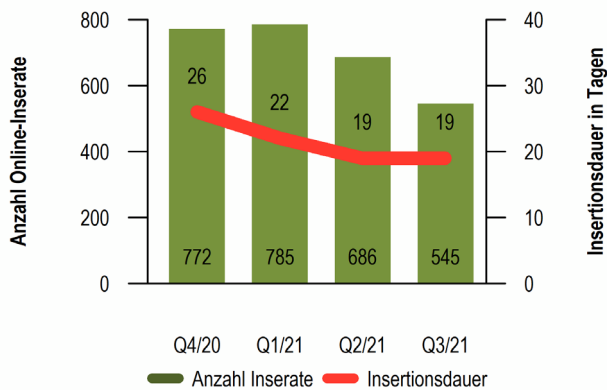
Neu- und Wiedervermietung (8576 Inserate). Neubauwohnungen werden in der Berichtsperiode im Durchschnitt innert 25 Tagen (-2 Tage), Wohnungen in Bestandesliegenschaften innert 19 Tagen (-3 Tage) vermietet. Die Zahl der Inserate von Neu- bzw. Bestandeswohnungen legte in der Berichtsperiode um 51% bzw. um 75% zu.

Stadt Chur

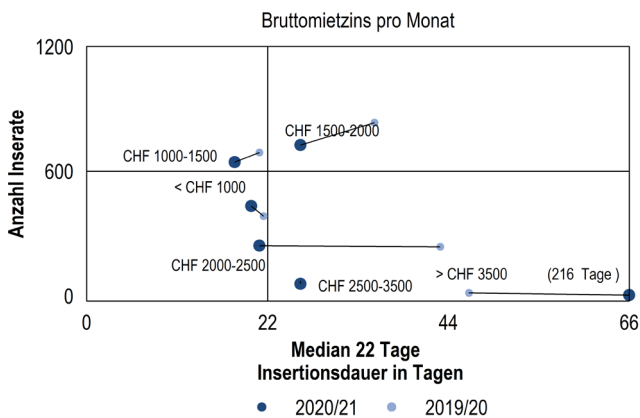
Chur: Jahresvergleich



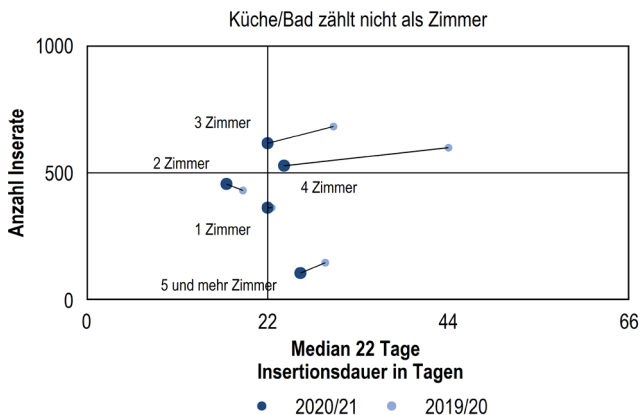
Chur: Quartalsvergleich



Chur: Angebot nach Preissegment



Chur: Angebot nach Zimmerzahl



Im Berichtsjahr war die Zahl der inserierten Wohnungen leicht rückläufig (-149 Inserate). Gleichzeitig muss eine Wohnung im Vergleich zur Vorperiode 6 Tage weniger lang zur Vermietung ausgeschrieben werden.

Jahresvergleich. Obwohl sich das Insertionsvolumen nur moderat auf 2119 Objekte verringert (-7%), verkürzt sich die mittlere Insertionszeit deutlich um 6 auf 22 Tage. Dies ist u.a. eine Folge des anhaltenden Bevölkerungswachstums – Winterthur und Chur sind die einzigen der 12 untersuchten Städte mit steigender Bevölkerung im Jahr 2020 – und der dadurch steigenden Wohnungsnachfrage.

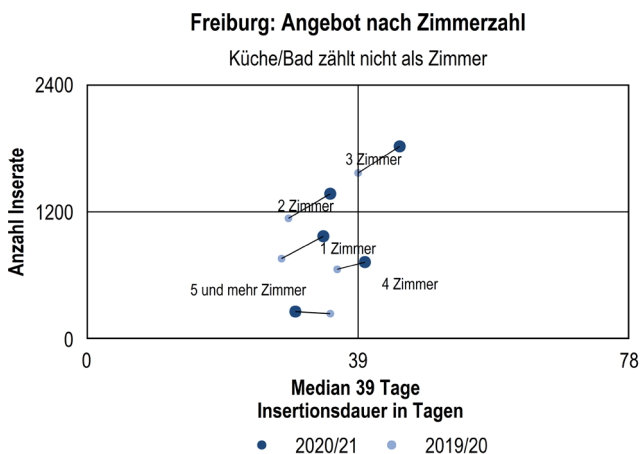
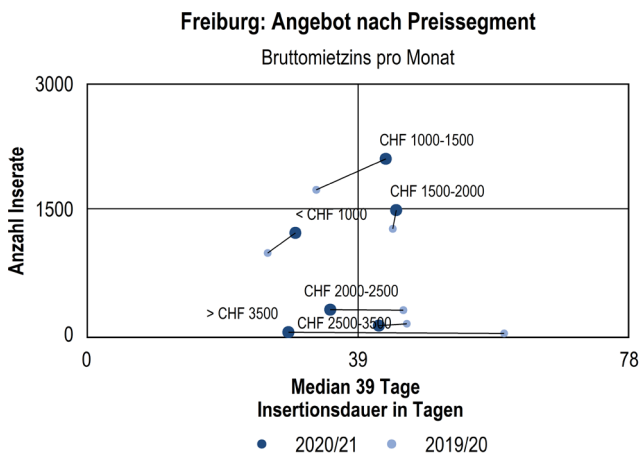
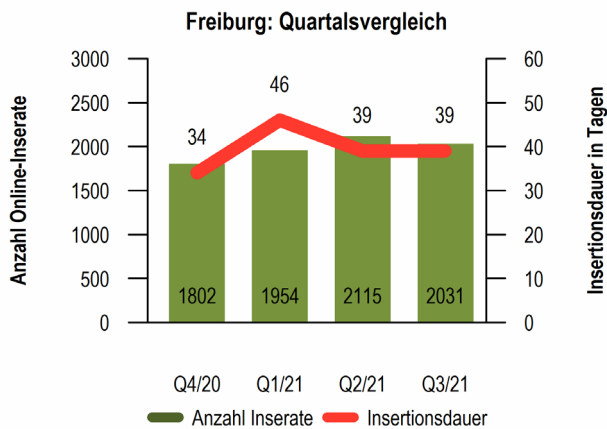
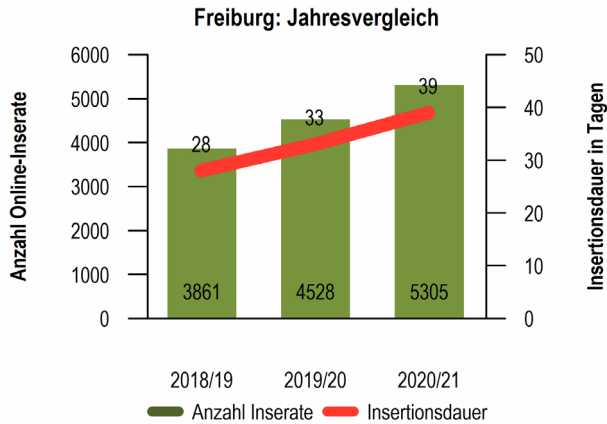
Quartalsvergleich. Nach dem Corona-bedingten Einbruch der Inseratezahlen und Insertionszeit im 4. Quartal 2020 normalisieren sich die Ausschreibungszeiten im 1. Halbjahr des laufenden Jahrs wieder auf einem höheren Niveau von über 20 Tagen. Im 3. Quartal verkürzt sich die Ausschreibungszeit erneut wegen einer Angebotsverknappung um 4 auf 19 Tage.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 2107). Auffallend ist, dass sich die Insertionszeiten mit steigenden Bruttomieten bis zur zweithöchsten Preisklasse (2500 bis 3500 CHF) verkürzten, was ungewöhnlich ist. Die beiden obersten Preiskategorien sind in Chur verschwindend kleine Marktsegmente.

Angebot nach Zimmerzahl (2069 Inserate). Die Insertionsdauer verkürzt sich in den Kategorien mit 4 sowie 5 und mehr Zimmern markant (-22 bzw. -10 Tage) und liegt nur noch knapp über dem Median von 22 Tagen. Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern verzeichnen einen moderateren Rückgang der Ausschreibungszeiten bei höheren Insertionsvolumen. Dies lässt auf eine wachsende Nachfrage schliessen.

Neu- und Wiedervermietung (2119 Inserate). Die Zahl der ausgeschriebenen Neubauwohnungen ist in der Berichtsperiode um 16% auf 203 Inserate rückläufig. Sie müssen im Schnitt nur noch 18 Tage ausgeschrieben werden (-10 Tage). Die Zahl der inserierten Wohnungen in Bestandesliegenschaften bleibt stabil (-5% auf 1916 Inserate) und ihre Ausschreibungszeit verkürzt sich um 6 auf 22 Tage.

Stadt Freiburg



Die Vermieter müssen im Mittel eine Wohnung 6 Tage länger inserieren, um einen Mieter zu finden. Der Grund für die längere Insertionszeit ist eine Zunahme des Insertionsvolumens (+800 Inserate).

Jahresvergleich. Die mittlere Insertionszeit legt in der Berichtsperiode spürbar um 6 auf 39 Tage zu. Verantwortlich dafür ist das 17-prozentige Wachstum des Insertionsvolumens auf 5305 Objekte. Angesichts der im bisherigen Jahresverlauf leicht rückläufigen Einwohnerzahl bleibt die Wohnungsnachfrage damit praktisch unverändert.

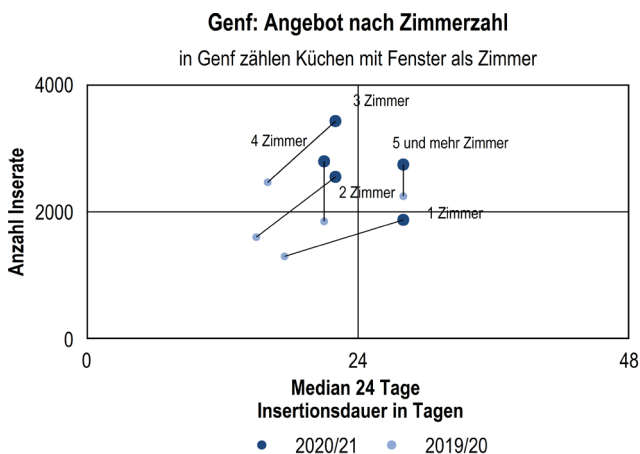
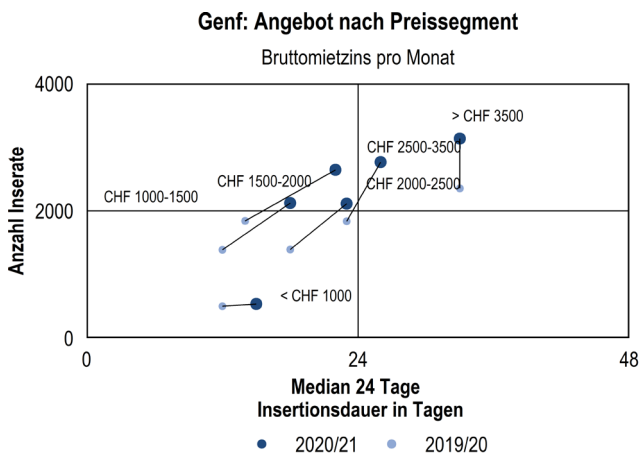
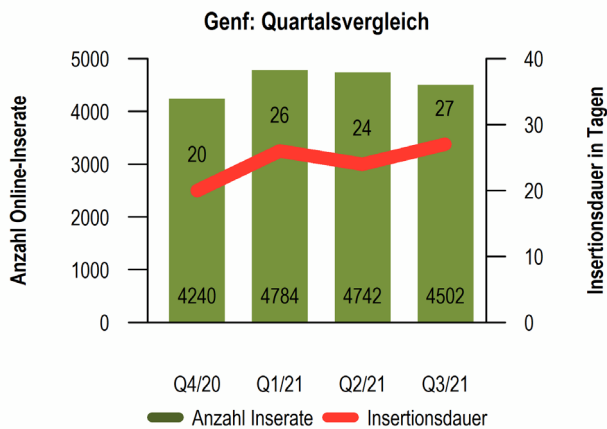
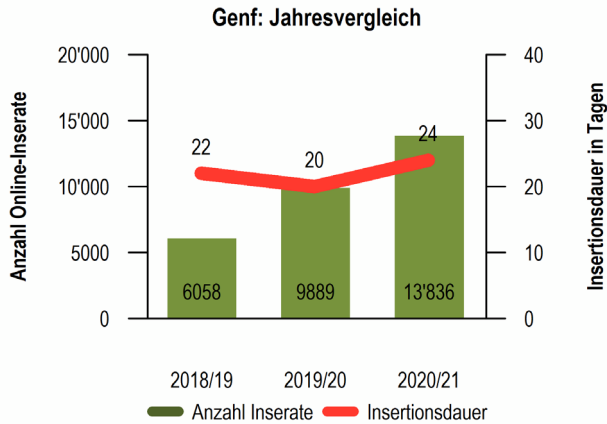
Quartalsvergleich. Seit Jahresbeginn verkürzt sich die Ausschreibungszeit sukzessive von 44 auf 39 Tage. Gleichzeitig stabilisierte sich die Zahl der Wohnungsinserate bei über 2000 Objekten pro Quartal. Dies lässt auf einen langsamen Abbau des Überangebots schliessen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 5203). In den drei Preiskategorien mit bis zu 2000 CHF Bruttomiete mussten die Vermieter ihre Wohnungen als Folge höherer Insertionsvolumen teilweise deutlich länger inserieren. Die Nachfrage in diesen Segmenten stagnierte oder bildete sich sogar zurück. Trotz wenig veränderter Inseratezahlen verkürzen sich die Ausschreibungszeiten bei den Wohnungen in den Preisklassen zwischen 2000 und 3500 CHF. Das sehr kleine Segment der Wohnungen ab 3500 CHF Bruttomiete lassen sich im Schnitt nach 29 Tage vermieten. Damit weisen die teuersten Wohnungen die kürzesten Ausschreibungszeiten aller untersuchten Preissegmente auf, was aussergewöhnlich ist.

Angebot nach Zimmerzahl (5140 Inserate). Für Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern verlängerten sich die Ausschreibungszeiten wegen wachsenden Inseratezahlen um 6 Tage deutlich. Die grössten Wohnungen (5 und mehr Zimmer) verzeichneten hingegen eine Verkürzung der Insertionszeit um 12 Tage bei einer nur um 4% tieferen Zahl an Inseraten. Dies lässt auf eine wachsende Nachfrage schliessen. Die grössten Wohnungen weisen mit 30 Tagen die kürzeste Ausschreibungszeit auf.

Neu- und Wiedervermietung (5305 Inserate). Für Wiedervermietungen wird als Folge eines 17-prozentigen Wachstums des Insertionsvolumen eine um 6 Tage längere Ausschreibungszeit verzeichnet. Damit ist die Nachfrage in diesem Segment stabil. Im relativ kleinen Segment der Neubauwohnungen wird eine Verlängerung des Insertionszeit um 10 auf 41 Tage verzeichnet.

Stadt Genf



Die Wohnungen sind in der Berichtsperiode im Durchschnitt 4 Tage länger ausgeschrieben. Dies ist einer 40-prozentigen Zunahme der Zahl der Inserate auf knapp 14 000 Wohnungen geschuldet.

Jahresvergleich. Die mittlere Insertionszeit verlängert sich um 4 auf 24 Tage, da in der Berichtsperiode die Zahl ausgeschriebenener Wohnungen um knapp 4000 Objekte (+40%) stieg. Trotz einer bis Mitte 2021 wachsenden Einwohnerzahl, welche die Wohnungsnachfrage stützte, kann das grössere Angebot vom Markt nicht vollständig absorbiert werden. Der Anteil der Inserate mit Wohnungen ab 2500 CHF Monatsmiete am Total aller inserierten Wohnungen bleibt beim schweizweit höchsten Wert von 45%.

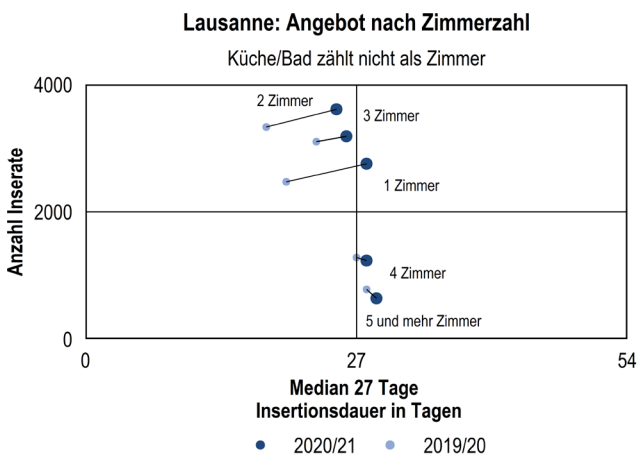
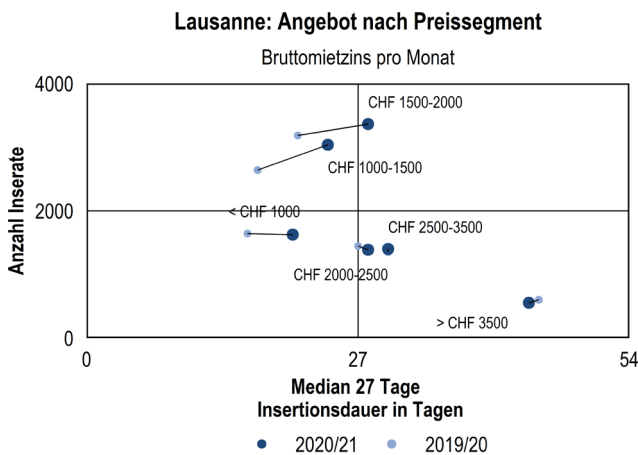
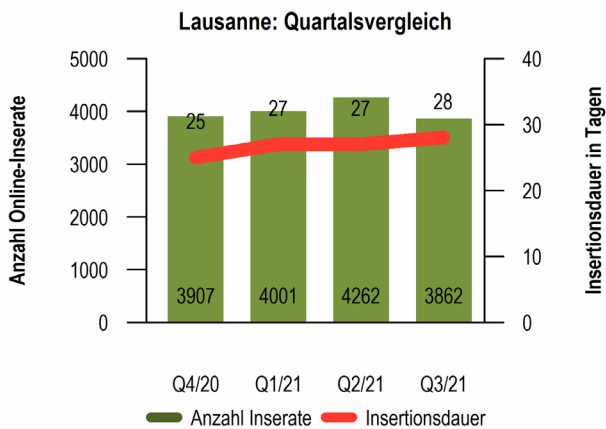
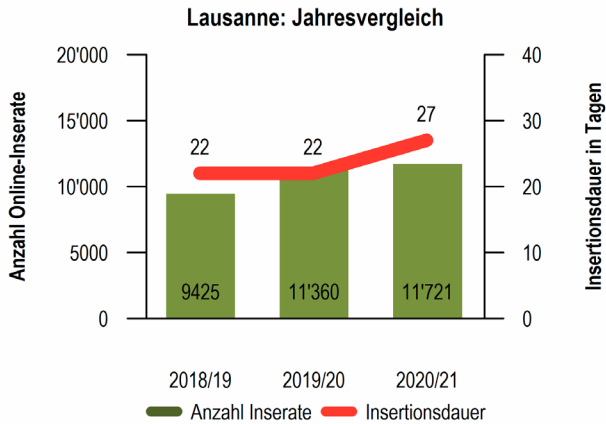
Quartalsvergleich. Nach dem durch Corona bedingten Einbruch des Insertionsvolumens und der Insertionszeit im 4. Quartal 2020 verlängerte sich die Insertionsdauer seit Jahresbeginn wieder bis auf zuletzt 27 Tage. Grund dafür ist die Stabilisierung des Insertionsvolumens auf einem höheren Niveau von über 4500 Inseraten pro Quartal.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 13 313). Die steigende Inseratezahl in allen Preisklassen führte mit Ausnahme des obersten Segments zu längeren Ausschreibungszeiten. Am deutlichsten war diese Entwicklung bei Wohnungen mit Bruttomieten zwischen 1000 und 2000 CHF. Bei den Wohnungen ab 3500 CHF Bruttomiete ist eine stabile Ausschreibungszeit zu verzeichnen – trotz einer Zunahme des Insertionsvolumens um ein Drittel.

Angebot nach Zimmerzahl (13 381 Inserate). Bei den Wohnungen mit bis zu 3 Zimmer verursachten deutlich höhere Inseratezahlen längere Insertionszeiten (+10 Tage bei 1-Zimmer-Wohnungen, +7 Tage bei 2-Zimmer-Wohnungen, +5 Tage bei 3-Zimmer-Wohnungen). Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern verzeichnen hingegen kürzere Ausschreibungszeiten bei höheren Inseratezahlen. Neu weisen die 4-Zimmer-Wohnungen mit nur 21 Tagen die kürzesten Insertionszeiten aller Zimmerkategorien auf.

Neu- und Wiedervermietung (13 836 Inserate). Bei Wohnungen in Bestandesliegenschaften wurde eine Verlängerung der Insertionszeit um 4 auf 24 Tage als Folge eines 41-prozentigen Wachstum des Insertionsvolumens registriert. Bei den Neubauwohnungen ist trotz eines 11-prozentigen Rückgangs des Insertionsvolumens eine Verlängerung der Insertionszeit (+24 auf 50 Tage) zu verzeichnen, was auf einen Nachfrageeinbruch hindeutet.

Stadt Lausanne



Die Vermietung einer Wohnung dauert in der Berichtsperiode mit 27 Tagen deutlich länger (+5 Tage) als in der Vorperiode, obwohl die Zahl der Inserate nur minimal (360 Objekte bzw. +3,4%) zulegt, was auf eine rückläufige Wohnungsnachfrage hinweist.

Jahresvergleich. Die mittlere Insertionszeit verlängerte sich in der Berichtsperiode um 5 auf 27 Tage bei einer nur wenig veränderten Zahl der Inserate (knapp 12 000). Der Grund für die längere Ausschreibungszeit ist eine stagnierende Einwohnerzahl und demzufolge eine rückläufige Wohnungsnachfrage.

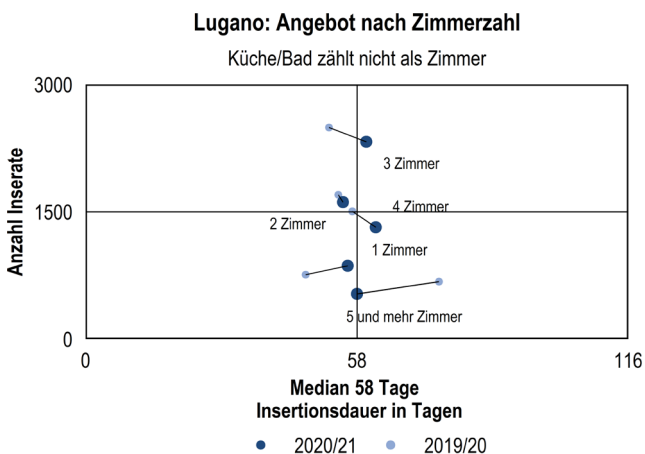
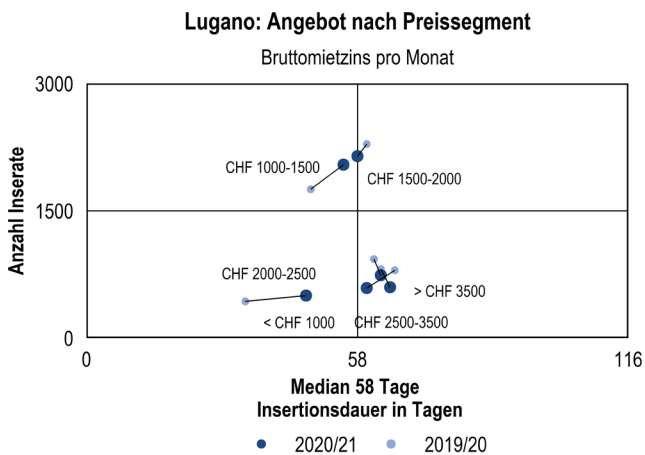
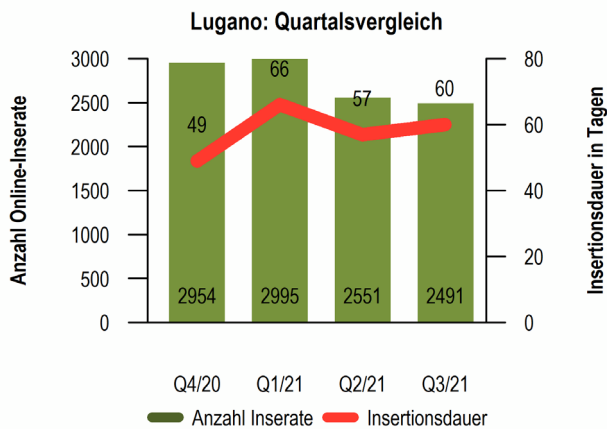
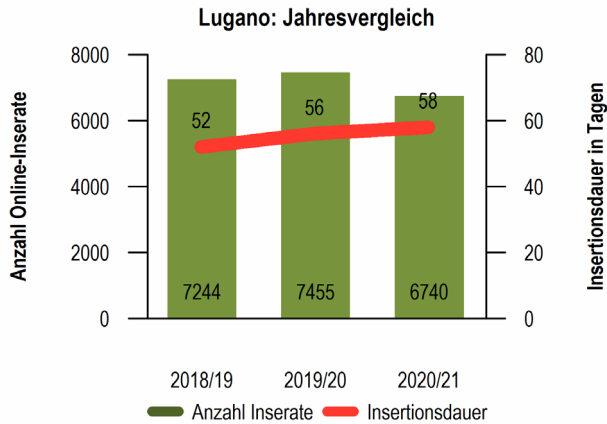
Quartalsvergleich. Seit dem 4. Quartal 2020 legt die Insertionszeit bei fast unveränderten Insertionsvolumen von 25 auf 28 Tage zu. Dies deutet auf eine anhaltende Nachfrageschwäche hin.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 11 367). Bei den Wohnungen mit Bruttomieten bis 2000 CHF wurden trotz nahezu stabilen Inseratezahlen längere Insertionszeiten verzeichnet (zwischen +2 und +4 Tagen). Dies ist die Folge einer rückläufigen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Im Segment ab 2000 CHF blieben die Ausschreibungszeiten nahezu unverändert bei geringfügig rückläufigen Insertionszahlen. Dies impliziert eine stabile Nachfrage in den gehobenen Wohnungssegmenten.

Angebot nach Zimmerzahl (11 428 Inserate). Bei den Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern verkürzten sich die Insertionszeiten in Relation zum Rückgang der Insertionsvolumen nur unterproportional, was eine stagnierende bis leicht rückläufige Nachfrage impliziert. Im Segment der kleineren Wohnungen (1 und 2 Zimmer) kam es hingegen zu einer ausgeprägten Verlängerung der Ausschreibungszeiten (+8 bzw. +6 Tage für 1- bzw. 2-Zimmer-Wohnungen) als Folge deutlich steigender Inseratezahlen.

Neu- und Wiedervermietung (11 721 Inserate). Für die Wiedervermietung von Wohnungen in Bestandesliegenschaften mussten sich Vermieter als Folge eines 4-prozentigen Wachstums des Insertionsvolumens 5 Tage länger gedulden (27 Tage). Für die Vermietung der weniger Neubauwohnungen auf dem Markt (228 Inserate, -13%) waren 31 Tage erforderlich (+1 Tag), was auf eine rückläufige Nachfrage in diesem Segment hinweist.

Stadt Lugano



Die Vermieter müssen ihre Objekte in der Berichtsperiode 2 Tage länger inserieren, um sie zu vermieten, obwohl die Zahl der Inserate um knapp 10% zurückgeht. Dies weist auf einen Nachfragerückgang hin.

Jahresvergleich. In der Berichtsperiode wurden rund 10% weniger Wohnungen inseriert (6740 Objekte). Trotz dieser Angebotsverknappung verlängerte sich die Insertionszeit auf 58 Tage, was Ausdruck einer durch die rückläufige Einwohnerzahl bedingte Nachfrageschwäche ist. Der Abstand zur Stadt St. Gallen mit den zweitlängsten Ausschreibungszeiten (44 Tage) verringerte sich leicht, ist aber nach wie vor sehr gross.

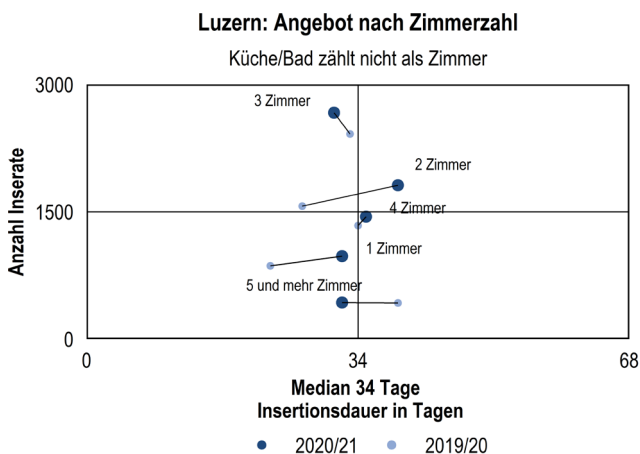
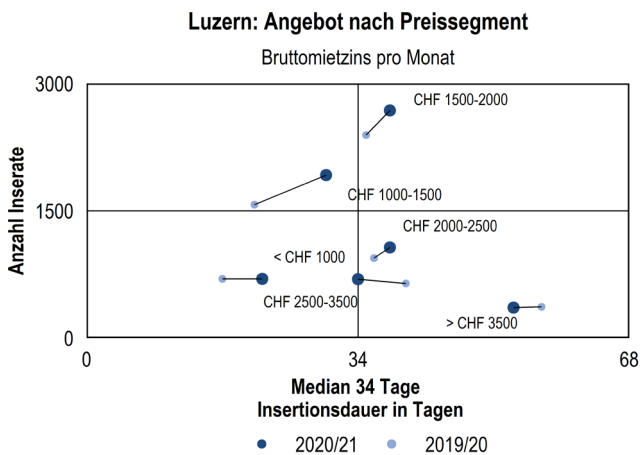
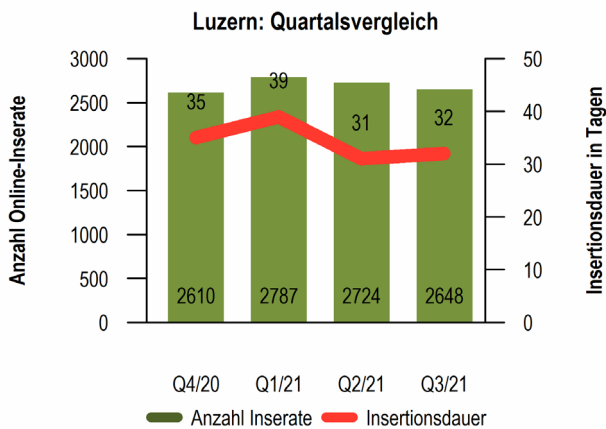
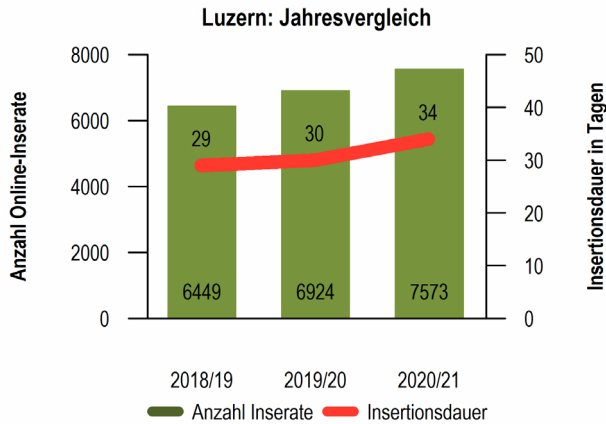
Quartalsvergleich. Seit dem 4. Quartal 2020 liegt die Zahl inserierter Wohnungen mehr oder weniger stabil bei unter 3000 inserierte Objekte pro Quartal. Ausnahme ist das 2. Quartal mit über 4000 inserierten Objekten. Die Nachfrage bleibt in Lugano sehr volatil.

Angebot nach Preissegment (berücksichtige Inserate: 6622). In den preiswerten Segmenten mit Wohnungen bis 1500 CHF Bruttomiete legten die Ausschreibungszeiten in Relation zu den Insertionsvolumen überproportional zu, was auf eine sinkende Nachfrage hindeutet. Im mittleren und gehobeneren Segment, d.h. bei Wohnung ab 1500 CHF Monatsmiete, schrumpften die Insertionsvolumen durchwegs – am deutlichsten im obersten Segment ab 3500 CHF. Trotz dieser Angebotsverknappung blieben die Ausschreibungszeiten mit Ausnahme des zweitobersten Preissegments (-6 Tage) weitgehend stabil.

Angebot nach Zimmerzahl (6655 Inserate). Die Insertionszeiten nach Wohnungsgrössen lagen im Berichtsjahr näher beieinander als in der Vergleichsperiode (56 bis 62 Tage), was in allen Segmenten auf einen Angebotsüberschuss hindeutet. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mussten länger ausgeschrieben werden als Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

Neu- und Wiedervermietung (6740 Inserate). In der Berichtsperiode wurden 424 Neubauwohnungen ausgeschrieben (+12% geg. Vorjahr). Die Verlängerung der Insertionsdauer um 18 auf 58 Tage zeigt, dass das zusätzliche Angebot vom Markt nur langsam absorbiert wurde. Das Volumen für die Wiedervermietung nahm auf 6316 Inserate ab (-11%) ab. Trotz dieser Angebotsverknappung verlängerte sich die Ausschreibungszeit um 2 auf 58 Tage.

Stadt Luzern



Für die Vermietung einer Wohnung braucht es in der Berichtsperiode 4 Tage länger als in der Vorperiode (neu 34 Tage). Dies ist durch das Wachstum des Insertionsvolumens (+9%) bedingt.

Jahresvergleich. Das steigende Insertionsvolumen führte zu einer überproportionalen Verlängerung der Ausschreibungszeit um 4 auf 34 Tage. Die Wohnungsnachfrage war damit im Jahresvergleich leicht rückläufig.

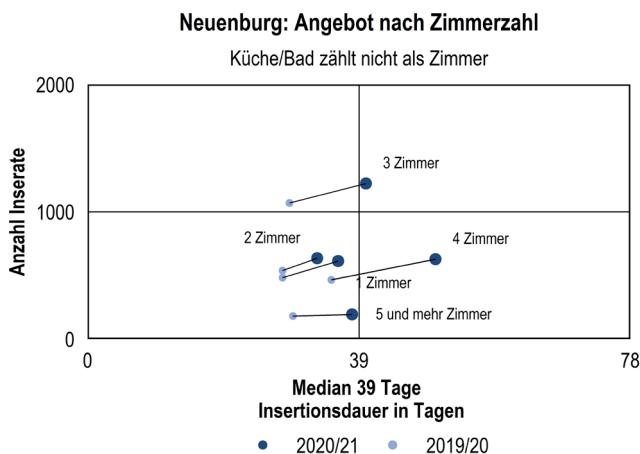
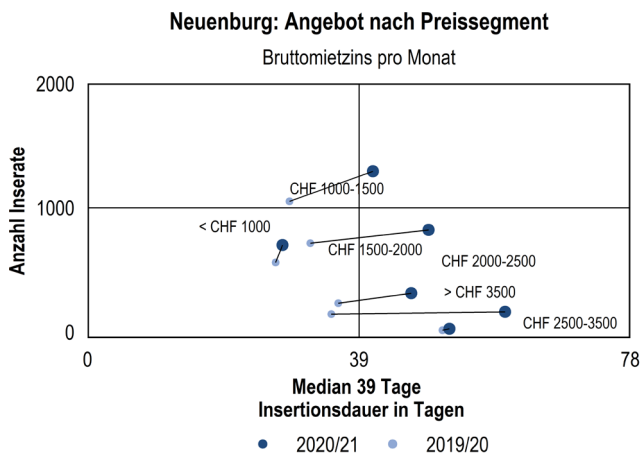
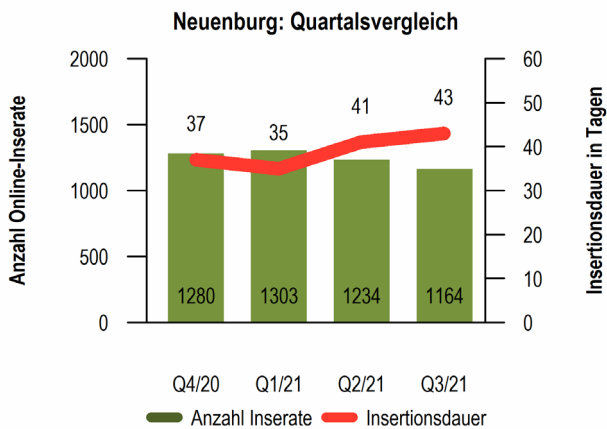
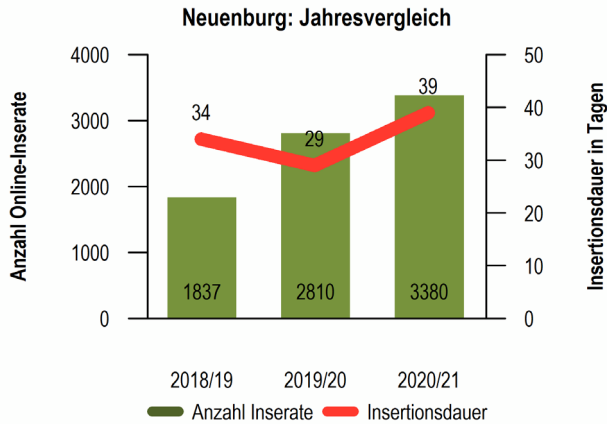
Quartalsvergleich. Seit dem 1. Quartal 2021 ist das Insertionsvolumen rückläufig, wodurch sich die Insertionszeit stetig von 36 auf 32 Tage verkürzten. Dies deutet auf eine sich belebende Nachfrage im bisherigen Jahresverlauf hin.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 7424). Die Veränderung des Insertionszeiten verlief umgekehrt proportional zum Mietzins, d.h. bei den preiswertesten Wohnungen bis 1500 CHF wurden bis zu 9 Tage längere Ausschreibungszeiten registriert, während sich die Dauer bei den Wohnungen ab 2500 CHF um 6 Tage verkürzte. Diese Entwicklung kann teilweise durch ein überdurchschnittliches Angebotswachstum im unteren Preissegment erklärt werden. Weiter dürfte eine rückläufige Nachfrage insbesondere bei Wohnungen bis 1500 CHF dazu beigetragen haben, dass Objekte in diesem Segment länger inseriert werden mussten.

Angebot nach Zimmerzahl (7332 Inserate). Nach Zimmerzahl verlängerten sich die Insertionszeiten bei den kleinen Wohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) spürbar (+9 bzw. +11 Tage), teilweise als Folge höherer Inseratezahlen. Bei den Wohnungen mit 3 und mehr Zimmer wurden konstante bzw. kürzere Ausschreibungszeiten verzeichnet, am deutlichsten und trotz höheren Insertionsvolumen bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (-7 Tage). Dies weist auf eine deutlich wachsende Nachfrage in diesem Segment hin.

Neu- und Wiedervermietung (7573 Inserate). Es wurden 5% weniger Neubauobjekte ausgeschrieben als in der Vorperiode (653 gegenüber 691 Inserate). Gleichzeitig nahm deren Insertionszeit um 2 auf 41 Tage ab. Der Zuwachs der inserierten Wohnungen in Bestandesliegenschaften um 11% führte zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 5 auf 34 Tage.

Stadt Neuenburg



Vermieter benötigen in der Berichtsperiode im Durchschnitt deutlich mehr Geduld für die Vermietung ihrer Wohnungen (+10 Tage). Verantwortlich dafür sind neben der stagnierenden Einwohnerzahl das robuste Wachstum des Insertionsvolumens (+20%).

Jahresvergleich. Die Insertionsdauer erhöht sich in der Berichtsperiode auf 39 Tage, womit Neuenburg zusammen mit Freiburg neu unter die vier Städte mit den längsten Ausschreibungszeiten figuriert. Ursache dafür ist u.a. das kräftige Wachstum des Insertionsvolumens auf knapp 3400 Objekte und die stagnierende bis leicht rückläufige Einwohnerzahl.

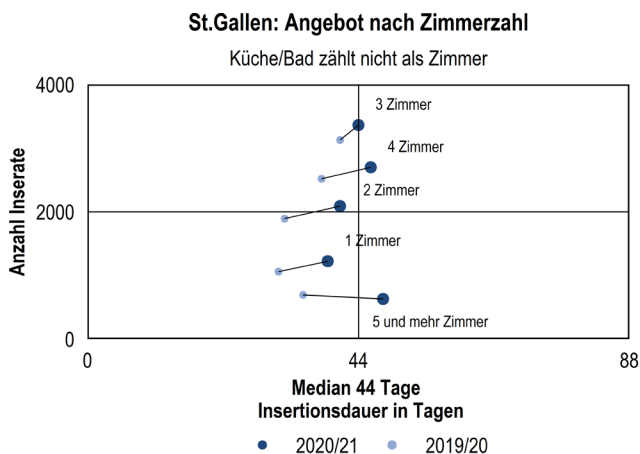
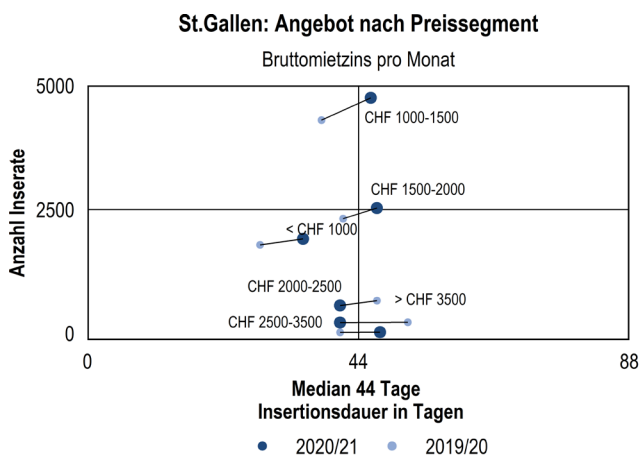
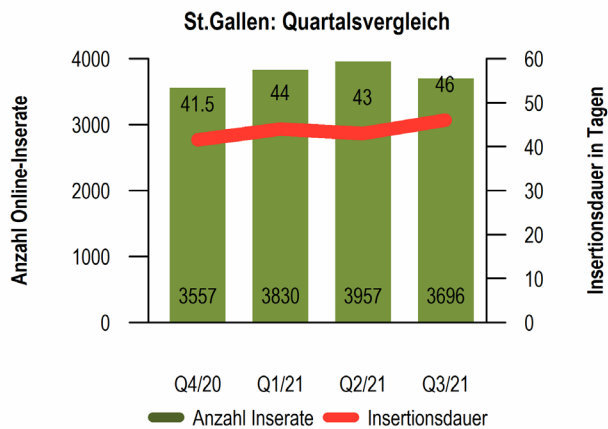
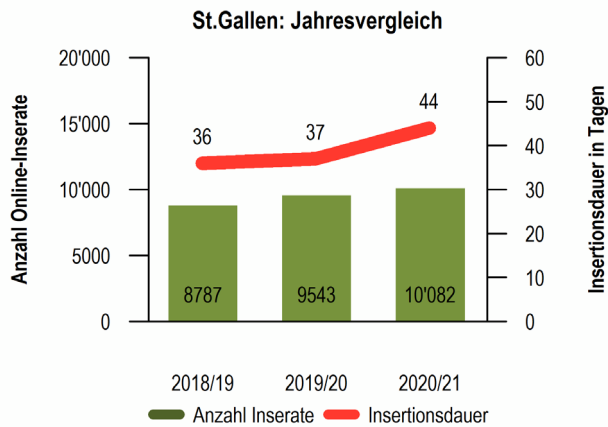
Quartalsvergleich. Seit dem 4. Quartal 2020 verharrt das Insertionsvolumen bzw. die Insertionsdauer bei 1000 Objekte pro Quartal bzw. bei rund 40 Tage mit leicht steigender Tendenz, d.h. die Nachfrage ist stabil bis leicht rückläufig.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 3313). Die Wohnungen müssen in allen Preissegmenten länger inseriert werden, am deutlichsten länger im zweit teuersten Segment mit Mieten zwischen 2500 bis 3500 CHF (+25 Tage) und im mittleren Segment (1500 – 2000 CHF, +17 Tage). Die längeren Ausschreibungszeiten sind nur teilweise auf höhere Insertionsvolumen zurückzuführen. Vielmehr ist eine rückläufige Nachfrage dafür verantwortlich.

Angebot nach Zimmerzahl (3382 Inserate). Die Insertionszeiten verlängern sich in allen Zimmersegmenten, am stärksten bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (je +11 Tage) als Folge deutlich höherer Inseratezahlen (+28% bzw. +51%). Mit einer nur 3-tägigen Verlängerung der Insertionszeit auf 39 Tage weisen die Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern eine unterdurchschnittliche Ausschreibungsdauer auf, was eine leichte Überschussnachfrage impliziert. Am längsten müssen 4-Zimmer-Wohnungen inseriert werden (50 Tage).

Neu- und Wiedervermietung (3380 Inserate). Am Wohnungsmarkt werden im Berichtsjahr nur 71 Neubauwohnungen angeboten, 1 weniger als in der Vorperiode. Sie werden innert 26 Tagen (-24 Tage) vermietet, was für eine Nachfragebelebung in diesem Segment spricht. Für das deutlich grössere Segment der Wohnungen in Bestandesliegenschaften (3309 Inserate, +21%) wird in der Berichtsperiode eine mittlere Insertionszeit von 40 Tagen (+11 Tage) registriert.

Stadt Sankt Gallen



Die Vermieter müssen in der Berichtsperiode 7 Tage länger auf einen neuen Mieter warten (neu 44 statt 37 Tage). Dies ist auf eine knapp 6-prozentige Ausweitung des Angebots zurückzuführen (auf 10 082 Objekte).

Jahresvergleich. Trotz einer Zunahme der Inseratezahl um 539 Objekte verlängert sich die mittlere Ausschreibungszeit überproportional auf 43 Tage. Damit verringerte sich der Abstand zu Lugano mit der längsten Ausschreibungszeit (58 Tage) um 4 Tage. Verantwortlich für die überproportionale Verlängerung der Insertionsdauer ist die wenig dynamische Wohnungsnachfrage als Folge einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung.

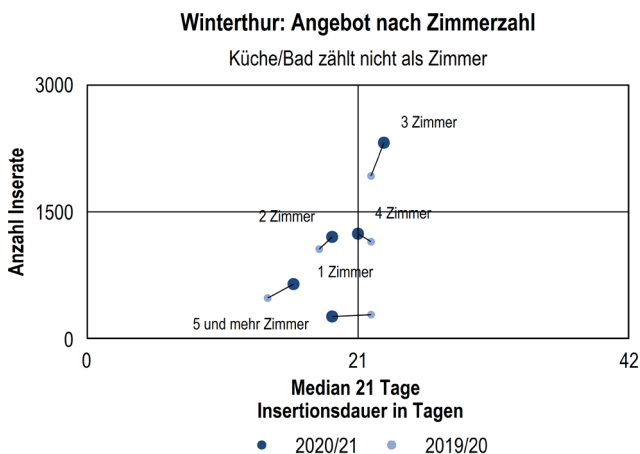
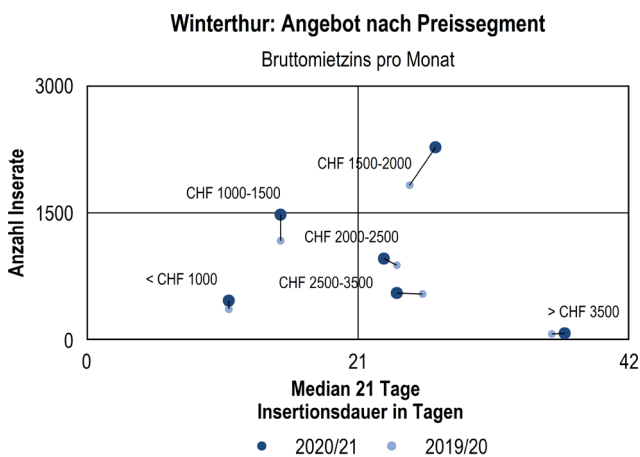
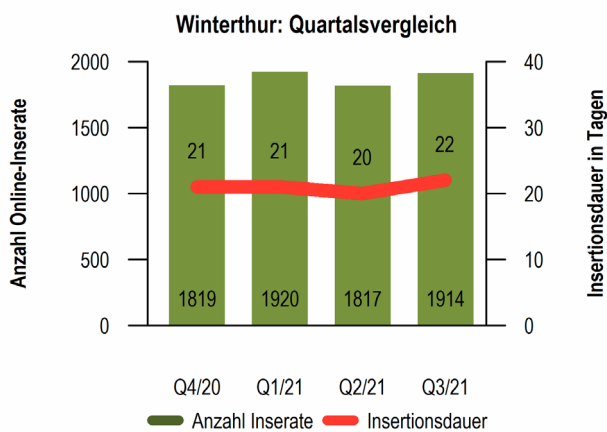
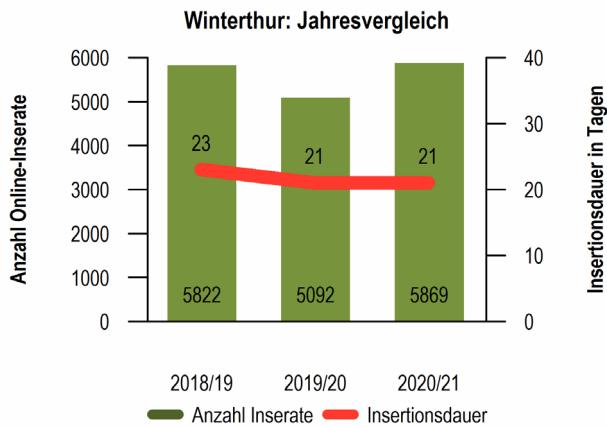
Quartalsvergleich. Seit dem 1. Quartal 2021 bewegt sich das Insertionsvolumen kaum (3500 – 4000 Inserate pro Quartal), wohingegen die Insertionsdauer einen steigenden Trend auf 46 Tage aufweist. Dies impliziert eine abschwächende Nachfrage.

Angebot nach Preissegment (berücksichtige Inserate: 9997). In der Stadt St. Gallen erhöhte sich der Anteil der Inserate von Wohnungen mit Bruttomieten bis 2000 CHF am Total aller Inserate von 88 auf 92%. Die Konzentration des Mietwohnungsmarkts auf die preiswerten Segmente nahm zu. Hier war eine in Relation zum Inseratewachstum überproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeiten festzustellen –+7 Tage für Wohnungen bis 1000 CHF und +6 Tage für Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF. Dies weist auf eine rückläufige Nachfrage hin.

Angebot nach Zimmerzahl (10 010 Inserate). Die Insertionszeiten stiegen in allen Zimmerkategorien, am deutlichsten bei den Wohnungen mit 2 sowie 5 und mehr Zimmern (+9 bzw. +11 Tage). Bei letzteren ist dies auf eine rückläufige Nachfrage zurückzuführen, geht doch die längere Ausschreibungszeit mit tieferen Inseratezahlen einher (–5%).

Neu- und Wiedervermietung (10 082 Inserate). Für die Wiedervermietung verlängerte sich die Insertionszeit von Wohnungen um 8 auf 44 Tage als Folge eines 8-prozentigen Wachstums des Insertionsvolumens. Neubauwohnungen verzeichneten hingegen eine Verkürzung der Ausschreibungszeit um 11 auf 36 Tage wegen eines um 17% rückläufigen Insertionsvolumens.

Stadt Winterthur



Für die Vermietung einer Wohnung in der Berichtsperiode benötigen die Vermieter gleich lang wie in der Vorperiode (21 Tage) – dies trotz einer 15-prozentigen Zunahme der inserierten Wohnungen auf knapp 5900 Objekte. Dies weist auf eine robuste Wohnungsnachfrage hin.

Jahresvergleich. Die mittlere Insertionszeit verharrte in der Berichtsperiode bei 21 Tagen, obwohl sich das Angebot um 15% ausweitete. Die unveränderte Insertionsdauer spricht für eine robuste Nachfrage, die durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum gestützt wurde.

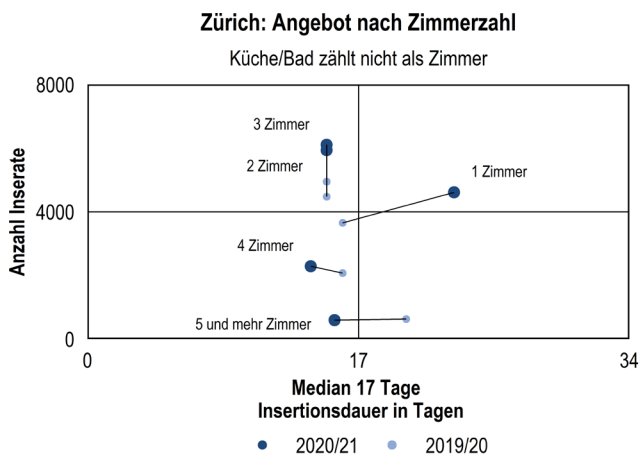
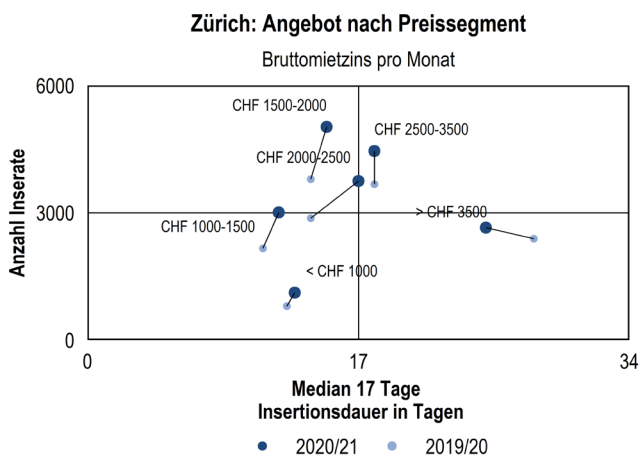
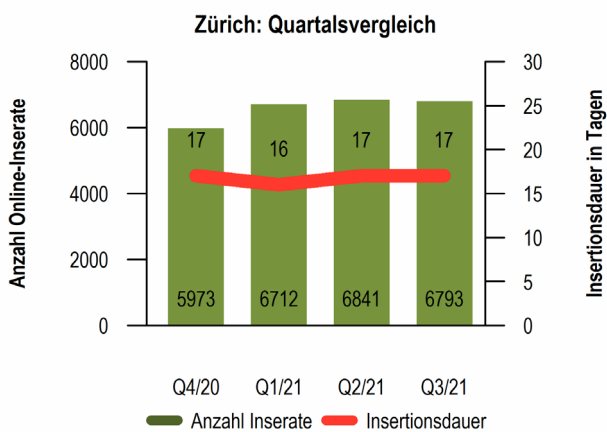
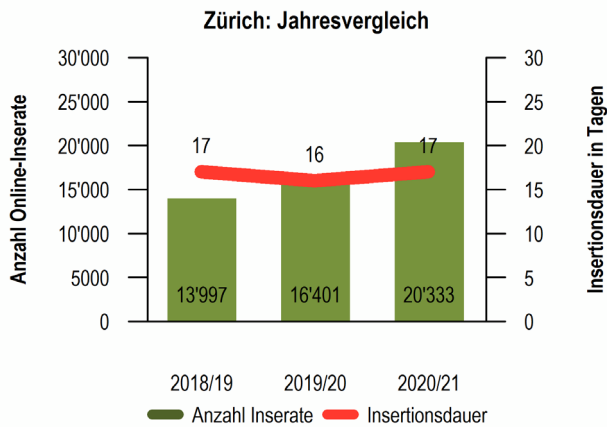
Quartalsvergleich. Im bisherigen Jahresverlauf verlängert sich die Insertionsdauer minim auf 22 Tage, während sich die Zahl der Inserate leicht zurückbildet. Dies spricht für eine leicht rückläufige Nachfrage bis zum 3. Quartal 2021.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigte Inserate: 5812). Im unteren und mittleren Segment mit Wohnungen bis 2000 CHF Bruttomiete verlängerten sich die Ausschreibungszeiten nicht bzw. nur geringfügig, trotz zweistelligen Wachstumsraten des Insertionsvolumens (+49% bei den Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF). Dies lässt auf ein robustes Nachfragewachstum schließen. Auch im gehobeneren Segment ab 2000 CHF wurde ein – allerdings moderateres – Insertionswachstum verzeichnet bei leicht rückläufigen Insertionszeiten.

Angebot nach Zimmerzahl (5673 Inserate). Die Ausschreibungszeiten verlängerten sich bei den Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern als Folge deutlich steigender Insertionsvolumen (zwischen 26 und 48%). Dies führte bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Insertionszeit von 23 Tagen sogar zu einem leichten Überangebot. Bei den grösseren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern verkürzten sich die Insertionszeiten trotz Angebotsausweitungen, was auf ein robustes Nachfragewachstum hinweist.

Neu- und Wiedervermietung (5869 Inserate). Für die Wiedervermietung blieb die Insertionsdauer in der Berichtsperiode bei 20 Tagen stabil – trotz eines 14-prozentigen Wachstums des Insertionsvolumens. Bei den Neubauwohnungen hingegen verlängerte sich die Ausschreibungsdauer um 3 auf 28 Tage als Folge einer 27-prozentigen Zunahme der Inserate.

Stadt Zürich



Vermieter sehen sich in der Berichtsperiode mit um 1 Tage verlängerten Ausschreibungszeiten konfrontiert, bis sie eine Wohnung vermieten können. Dafür verantwortlich ist ein um 24% grösseres Insertionsvolumen.

Jahresvergleich. Die Zahl der in der Berichtsperiode inserierten Mietwohnungen legte kräftig auf rund 20 000 Wohnungen zu (+24%). Bei einer nahezu unveränderten Einwohnerzahl führte diese Angebotsausweitung nur zu einer unterproportionalen Verlängerung der Insertionszeit auf 17 Tage, was auf eine wachsende Nachfrage hindeutet.

Quartalsvergleich. Nach dem pandemiebedingten Einbruch des Insertionsvolumens im 4. Quartal 2020 legte der Markt vor allem im 1. Quartal 2021 wieder zu. Die Ausschreibungszeit pendelte im laufenden Jahr zwischen 17 und 22 Tagen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtige Inserate: 20 008). Trotz durchwegs zweistelligen Wachstumsraten des Insertionsvolumens in allen Preissegmenten verlängern sich die Insertionszeiten nur minim (+1 Tag im preiswertesten Segment, +3 Tage im Segment zwischen 2000 und 2500 CHF). Im obersten Segment verkürzt sich die Ausschreibungszeit sogar um 3 auf 25 Tage.

Angebot nach Zimmerzahl (19 542 Inserate). Nach Zimmerzahl zeigt sich in der Berichtsperiode eine gegensätzliche Entwicklung für die kleinsten (1-Zimmer-Wohnungen: 7 Tage längere Insertionszeit) und die grössten Wohnungen (5 und mehr Zimmer: 5 Tage kürzere Ausschreibungszeit). Dies führt zur aussergewöhnlichen Situation, dass die Insertionszeit mit steigender Zimmerzahl abnimmt.

Neu- und Wiedervermietung (20 333 Inserate). Die Zunahme der inserierten Wohnungen fand zum überwiegenden Teil (92%) bei Wohnungen in Bestandesliegenschaften statt. In diesem Segment verlängert sich die Insertionsdauer um 1 Tag auf 16 Tage wegen einer 26-prozentigen Zunahme der Zahl der Inserate. Im Segment der Neubauwohnungen legte das Insertionsvolumen nur unterdurchschnittlich auf 2726 Wohnungen zu (+12%). Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionszeit um 3 auf 22 Tage.