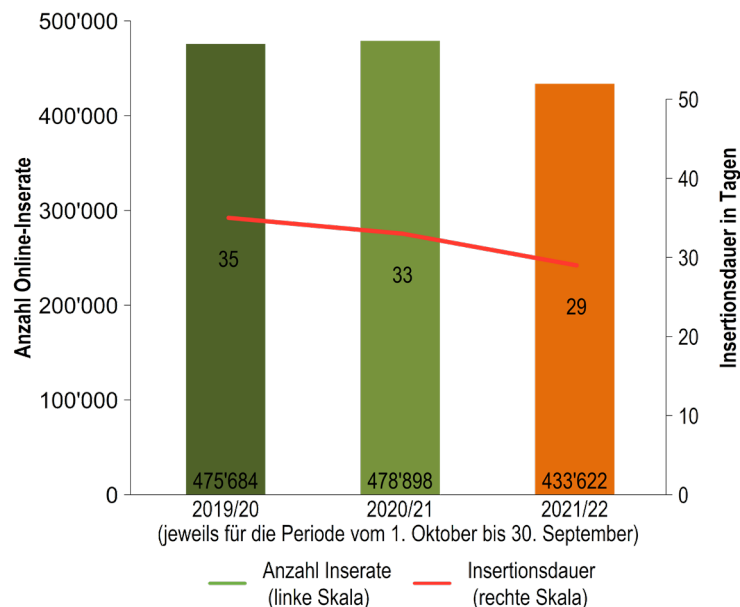


Online-Wohnungsindex

Anzahl angebotene Mietwohnungen und Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Die Ausschreibungsdauer sinkt seit 2019/20 beständig auf zuletzt 29 Tage – dem tiefsten Stand seit Beginn der OWI-Erhebung (2016/17).

OWI Oktober 2021 – September 2022

Mietwohnungsmarkt: kleineres Angebot – stärkere Nachfrage

Schweizweit sank die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen in der Berichtsperiode (01.10.21 – 30.09.22) im Vorjahresvergleich um 9,5% auf rund 434 000 Objekte. Als Folge dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die Insertionszeit um 4 auf 29 Tage (-12%). Der leicht überproportionale Rückgang der Ausschreibungsdauer lässt schweizweit auf eine leicht stärkere Nachfrage schliessen.

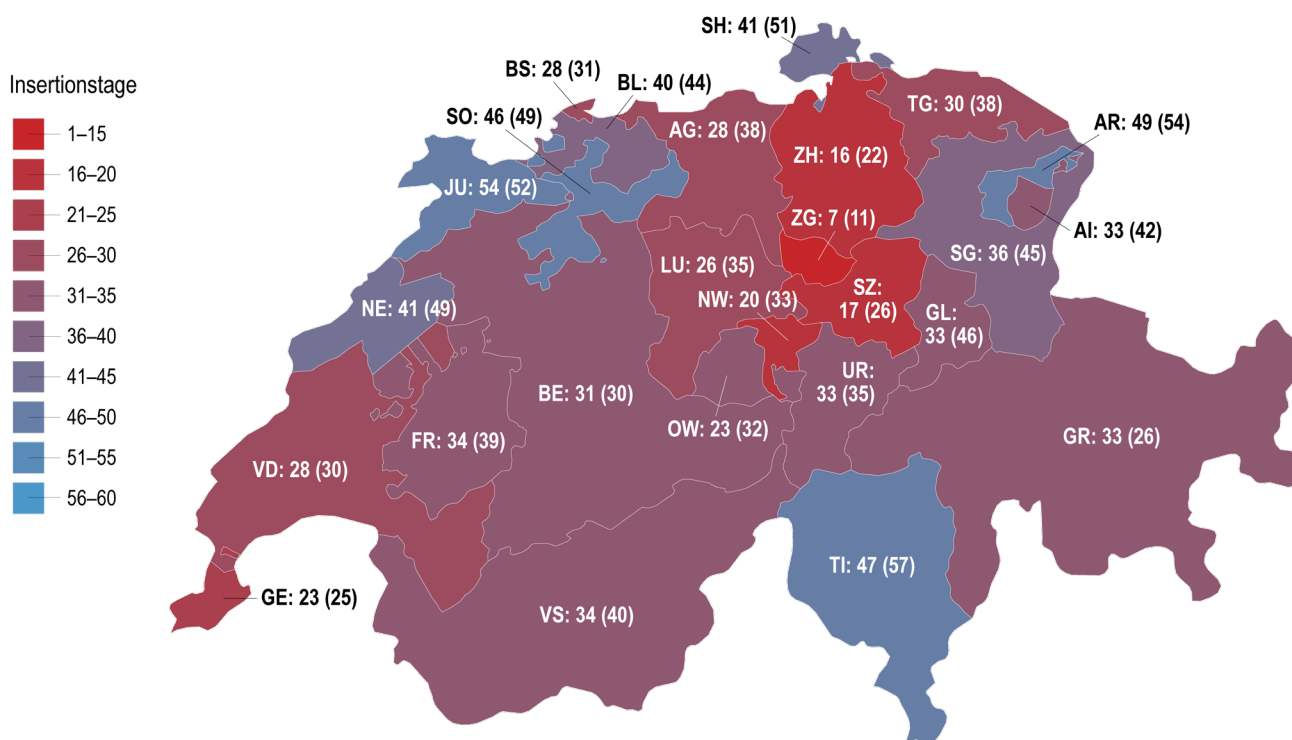
Die während der Coronapandemie (März 2020 – März 2022) erhöhte Nachfrage nach grossen und teureren Wohnungen hat sich über das Pandemieende hinweg fortgesetzt, d. h. die Nachfrage nach kleineren und preiswerten Wohnungen (Miete unter 1000 CHF) nahm in fast allen untersuchten 12 Städten ab, während teurere Wohnungen (Miete 2500 – 3500 CHF) weiterhin vermehrt nachgefragt wurden.

Auf den führenden Schweizer Internet-Immobilienportalen (Marktabdeckung über 80%) sank in der Berichtsperiode (01.10.21 – 30.09.22) die Zahl der Mietwohnungsinserate um gut 45 000 Objekte (-9,5%). Gleichzeitig verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 4 auf 29 Tage (-12%). Dies spricht schweizweit für einen leichten Anstieg der Mietwohnungsnachfrage.

Insertionszeit in 23 Kantonen teilweise deutlich kürzer

In 23 der 26 untersuchten Kantone mussten sich die Vermieter teilweise markant weniger lang gedulden für die Vermietung ihrer Wohnungen als in der Vorperiode, am ausgeprägtesten im Kanton Glarus (-13 auf 33 Tage) und Nidwalden (-13 auf 20 Tage). Nur in 3 Kantonen sahen sich die Vermieter mit längeren Insertionszeiten konfrontiert, am deutlichsten im Kanton Graubünden (+7 auf 33 Tage). Weiterhin bilden die beiden Kantone Zug und Zürich

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton



Vor allem Kantone mit kleineren Wohnungsmärkten verzeichneten einen zweistelligen Rückgang der Insertionszahlen. Dies schlägt sich in deutlichen Verkürzungen der Insertionsdauer nieder.

die Spitzengruppe mit den schweizweit kürzesten Insertionszeiten (7 bzw. 16 Tage). Wie vor einem Jahr müssen sich die Vermieter im Kanton Jura schweizweit am längsten auf einen neuen Mieter für ihr Objekt gedulden. Zugenommen hat in der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahr die Spanne von kürzester zu längster Insertionszeit. Diese nahm um 2 auf 47 Tage zu.

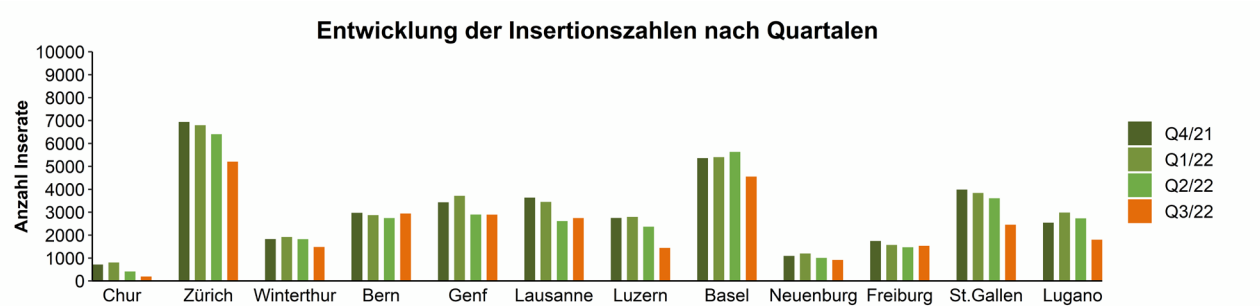
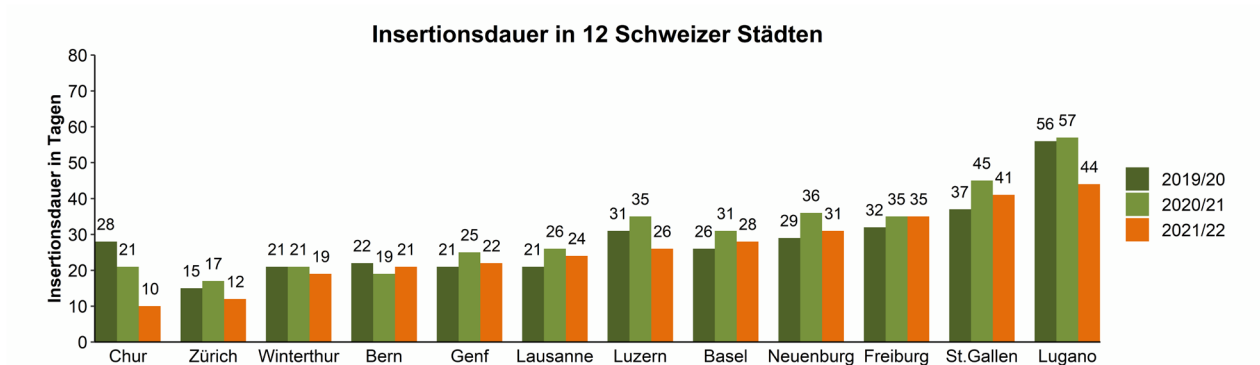
Kürzere Insertionszeiten in 11 der 12 untersuchten Städte

Neu weist Chur mit nur 10 Tagen die schweizweit kürzeste Ausschreibungszeit auf, gefolgt von der Stadt Zürich (-5 auf 12 Tage) und Winterthur (-2 auf 19 Tage). Die längste Insertionsdauer unter den 12 analysierten Städten weist weiterhin Lugano mit noch 44 Tagen auf (-13 Tage). Der Abstand zu St. Gallen, der Stadt mit der zweitlängsten Ausschreibungszeit, verringerte sich verglichen mit der Vorjahresperiode deutlich auf nur noch 3 Tage. Das Überangebot in Lugano scheint sich demnach abzubauen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat nur noch in 5 der 12 untersuchten Städten abgenommen (Bern, St. Gallen, Freiburg, Lausanne, Genf). So verkürzte sich beispielsweise in Lausanne die Ausschreibungszeit um 2 Tage (-8%), während die Zahl der Inserate überproportional um 17% schrumpfte. Alle anderen Städte verzeichnen wieder eine steigende Nachfrage. Auffallend ist auch, dass das Inseratevolumen praktisch überall abnahm. Dies lässt den Schluss zu, dass die Verweildauer in den städtischen Mietwohnungen zum Ende der Pandemie zunahm.

Nachfrageanomalie setzt sich nach Aufhebung der Coronamassnahmen fort

Die vor einem Jahr verzeichnete tiefere Nachfrage nach preiswerten Wohnungen (unter 1000 CHF) im Vergleich zu Wohnungen im gehobeneren Segment (2500 – 3500 CHF) war in der Berichtsperiode weiterhin festzustellen. Die Nachfrage nach teureren Wohnungen war in der Berichtsperiode deutlich grösser als jene von preiswerten



Oben: Nach Ausschlägen im Coronajahr 2020/21 ist die Insertionsdauer in 11 der 12 untersuchten Städten wieder rückläufig. Dies ist mehrheitlich mit sinkender Inseratezahl begründet.

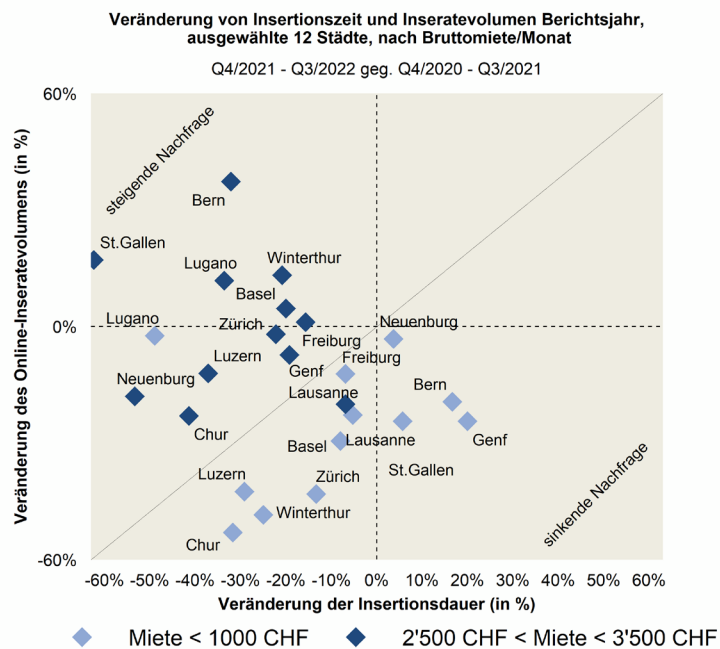
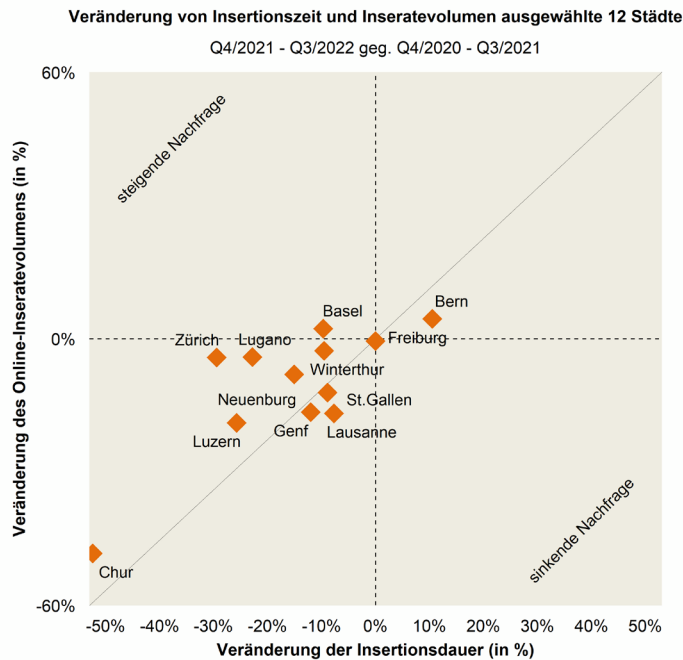
Unten: Die Insertionszahlen nahmen vor allem zum Ende der Berichtsperiode ab, was sich in einer weiter sinkenden Insertionsdauer manifestiert.

Wohnungen. Es muss sich nun zeigen, ob dieser Effekt auch in der ersten pandemiefreien Beobachtungsperiode April 2022 bis März 2023 Bestand haben wird.

Der Leiter der Studie, Prof Ilg des Swiss Real Estate Institutes, sagt dazu: «Die langjährige Knappheit von kleinen, günstigen Mietwohnungen in Städten und das Überangebot von grossen, teuren Wohnungen, wie wir es vor Corona gekannt haben, hat sich nach Corona nicht oder noch nicht wieder etabliert. Setzt sich der Trend zum Homeoffice weiter fort, werden grössere Mietwohnungen in Städten weiter stark nachgefragt sein.»

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 Jahresvergleiche beruhen jeweils auf den jeweiligen Vorjahresperioden.



Oben: Nur noch die Städte Genf, Freiburg, Lausanne, St. Gallen und Bern fallen in den Bereich einer sinkenden Nachfrage. Vor einem Jahr war diese Gruppe noch in der Mehrheit.

Unten: Der Trend zu grösseren, teureren Wohnungen hielt in 11 der 12 Städte (Ausnahme: Lausanne) an. Umgekehrt waren günstigere Wohnungen nur in Lugano stärker gesucht.

Medienkontakt:

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

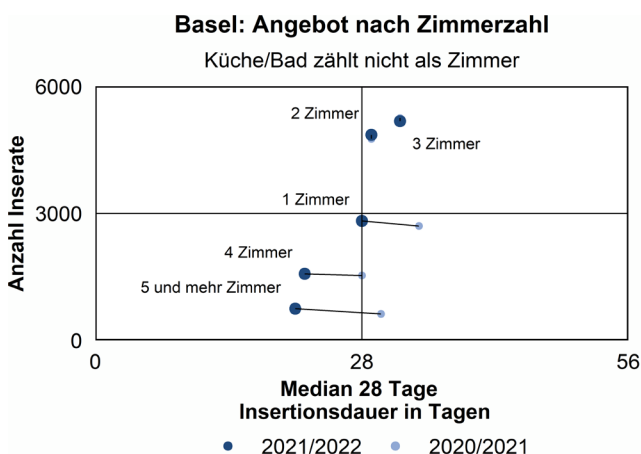
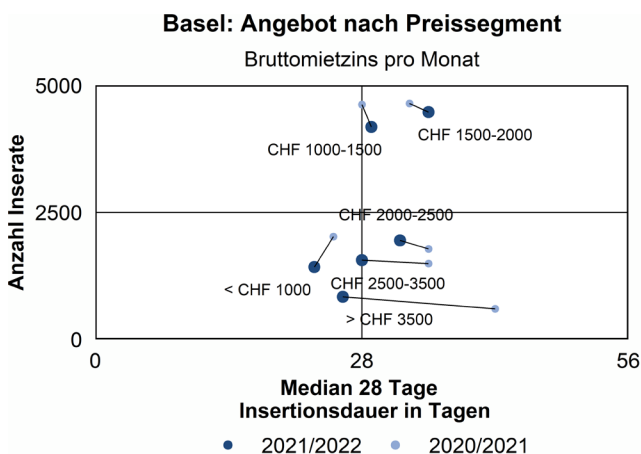
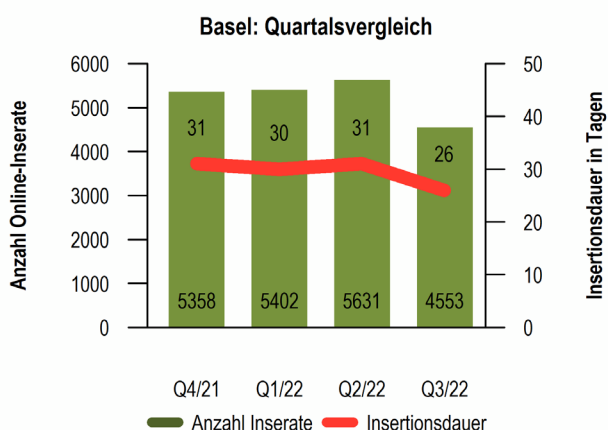
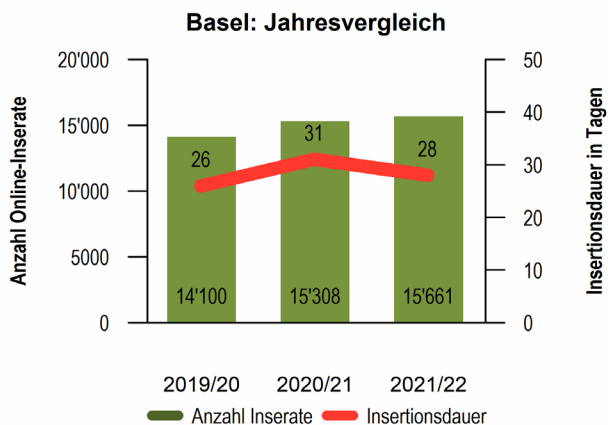
Tel. 043 322 26 84

Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)

peter.ilg@swissrei.ch

Veröffentlichung: Dezember 2022, www.svit.ch/owi

Stadt Basel



Trotz einer Zunahme der Zahl der Inserate mussten die Vermieter ihre Wohnungen 3 Tage weniger lang (28 Tage) inserieren. Die Nachfrage legte zu.

Jahresvergleich. Wohnungen in der Stadt Basel sind wieder mehr gefragt. Trotz leichter Zunahme der Inserate im Jahresvergleich verkürzte sich die Insertionsdauer um 3 auf 28 Tage und liegt wieder auf dem Niveau vor der Pandemie. Hauptgrund ist die leichte Zunahme der Wohnbevölkerung (+1,7%, September 2022).

Quartalsvergleich. Im 3. Quartal 2022 erlebte der Markt einen deutlichen Rückgang des Volumens, was sich umgehend in einer deutlichen Verkürzung der Insertionsdauer niederschlug. Das Volumen liegt aber weiterhin deutlich über dem Niveau vor der Pandemie.

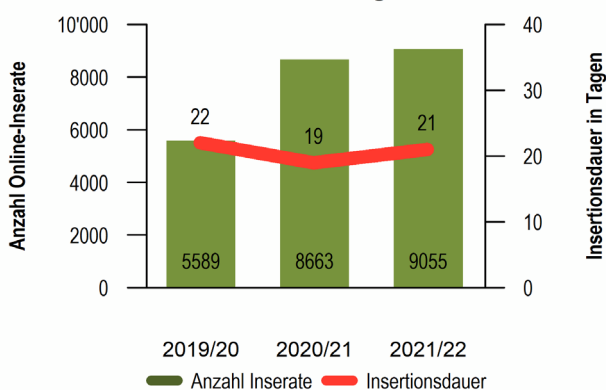
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 14 430 Inserate). Auffallend ist, dass sich die Insertionsdauer von Wohnungen über 2000 CHF Monatsmiete deutlich verkürzte, obwohl das Volumen zunahm. Demgegenüber verzeichnen Wohnungen bis 1500 CHF einen markanten Nachfragerückgang.

Angebot nach Zimmerzahl (15 177 Inserate). Wohnungen mit 1, 4, 5 und mehr Zimmern waren besonders gesucht. Ihre Insertionszeit verkürzte sich bei leicht steigendem Volumen deutlich.

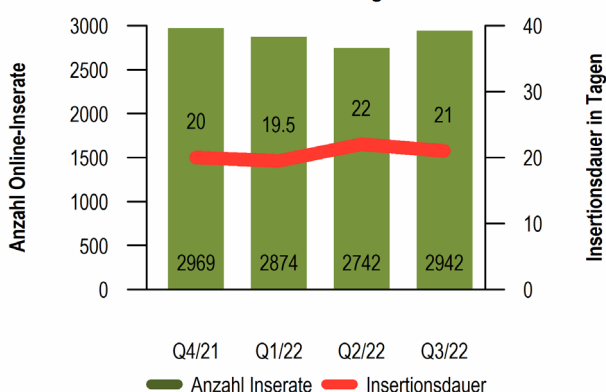
Neu- und Wiedervermietung (15 661 Inserate). Neubauwohnungen machen am Basler Markt rund 10% des Volumens aus, was im Städtevergleich aussergewöhnlich hoch ist. Sie wurden nur unwesentlich langsamer absorbiert als Wohnungen im Bestand.

Stadt Bern

Bern: Jahresvergleich

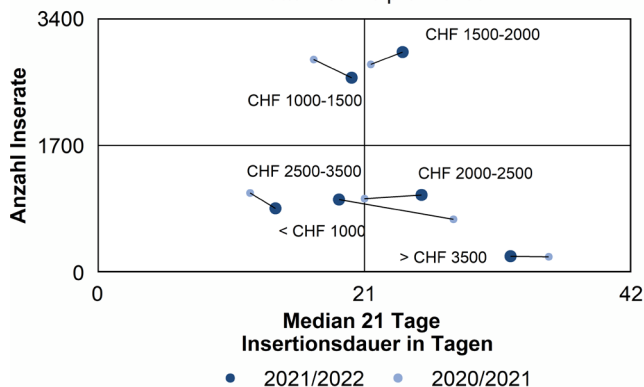


Bern: Quartalsvergleich



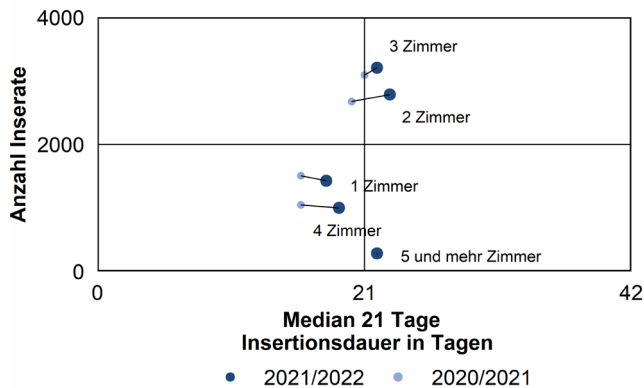
Bern: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Bern: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Bei nur leicht steigender Inseratezahl verlängerte sich die Insertionszeit für Wohnungen in der Stadt Bern, was auf eine rückläufige Nachfrage schliessen lässt.

Jahresvergleich. Bern verzeichnet eine leicht rückläufige Nachfrage, was mit der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung begründet sein dürfte. Gleichzeitig liegt das Volumen deutlich über dem Vor-Corona-Niveau, was auf eine weiterhin deutlich erhöhte Binnenwanderung hindeutet.

Quartalsvergleich. Zuletzt verkürzte sich die Insertionsdauer bei gleichzeitig steigendem Volumen. Ob die anziehende Dynamik Bestand haben wird, bleibt abzuwarten. Das Quartalsvolumen ist fast dreimal höher als vor Corona.

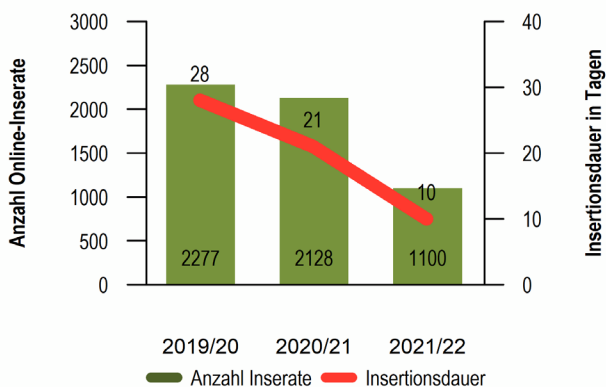
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 8640 Inserate). Wohnungen über 2500 CHF Monatsmiete waren deutlich stärker gefragt, während solche bis 1500 CHF trotz tieferem Volumen länger inseriert werden mussten.

Angebot nach Zimmerzahl (8703 Inserate). Alle Segmente bewegen sich hinsichtlich Ausschreibungsdauer nahe dem Median von 21 Tagen, was auf einen insgesamt ausgewogenen Angebotsmix hindeutet. Mit Ausnahme von Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern verlängerten sich alle Insertionszeiten.

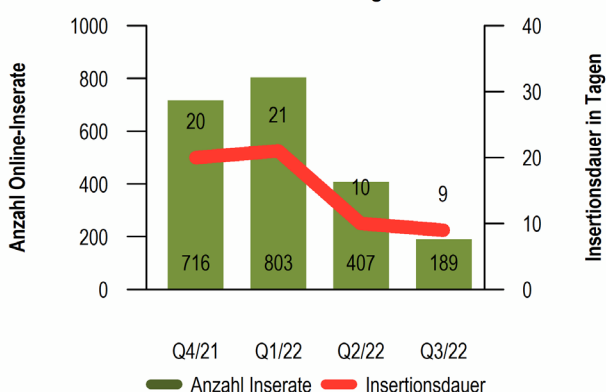
Neu- und Wiedervermietung (9055 Inserate). Neubawohnungen machen rund 8% des Wohnungsangebots aus. Sie mussten mit 30 Tagen (+5 Tage) deutlich länger ausgeschrieben werden. Für die Wiedervermietung mussten sich Vermieter nur 1 Tag länger (20 Tage) gedulden.

Stadt Chur

Chur: Jahresvergleich

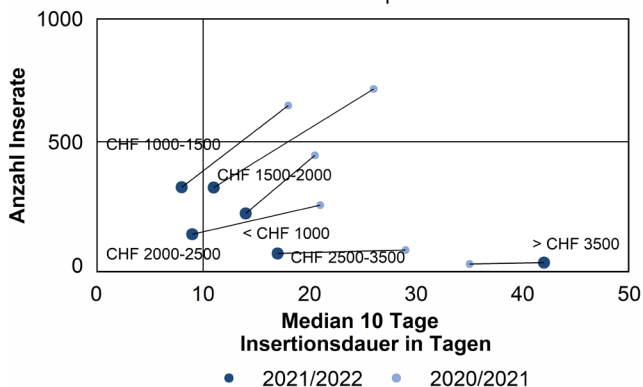


Chur: Quartalsvergleich



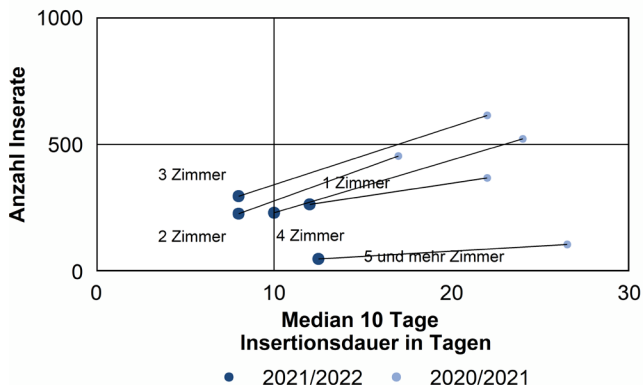
Chur: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Chur: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Die auf den Online-Portalen registrierten Wohnungsangebote halbierten sich im Jahresvergleich. Mit 10 Tagen ist Chur die Stadt mit der kürzesten durchschnittlichen Insertionszeit der zwölf untersuchten Städte.

Jahresvergleich. Der Einbruch der Online-Inserate für Wohnungen in der Stadt Chur um 48% auf noch 1100 Ausschreibungen ist ebenso einzigartig wie die Verkürzung der Ausschreibungsdauer. Diese halbierte sich von 21 auf 10 Tage.

Quartalsvergleich. In der zweiten Hälfte der Beobachtungsperiode kam der Online-Markt für Mietwohnungen praktisch zum Erliegen, was sich auf die Insertionsdauer von zuletzt 9 Tagen niederschlug. Diese Zahlen sind jedoch mit einer gewissen Vorsicht zu interpretieren.

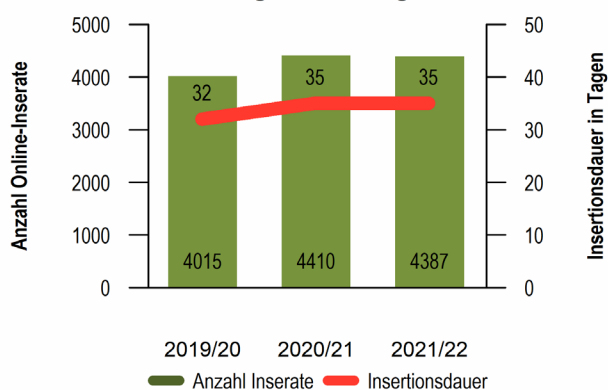
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 1020 Inserate). Entsprechend dem Rückgang der Insertionen verkürzten sich die Insertionszeiten aller Segmente massiv. Einzige Ausnahme ist das sehr kleine Segment der Wohnungen über 3500 CHF (10 Wohnungen).

Angebot nach Zimmerzahl (1067 Inserate). Alle Segmente liegen nah am Median von 10 Tagen, was an sich auf einen ausgewogenen Angebotsmix hindeutet. Es bleibt abzuwarten, ob sich der volatile Markt wieder auf einem höheren Angebotsniveau beruhigt.

Neu- und Wiedervermietung (1100 Inserate). Neubauwohnungen machen 21% am Wohnungsangebot aus, was aussergewöhnlich hoch ist. Beide Segmente – Neubau (12 Tage) und Wiedervermietung (10 Tage) – liegen nahe am bzw. auf dem Median.

Stadt Freiburg

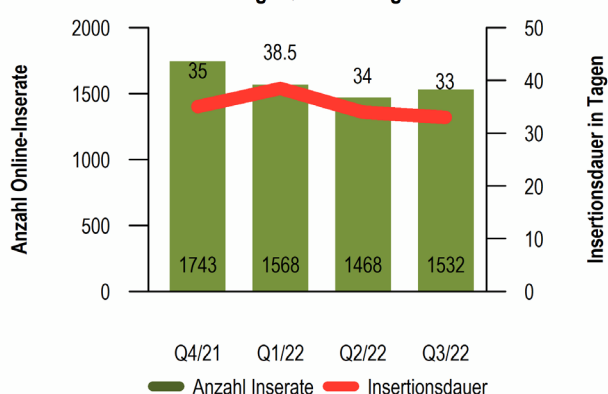
Freiburg: Jahresvergleich



Die Insertionszeit in Freiburg beträgt bei annähernd gleicher Inseratezahl unverändert 35 Tage. Damit bleibt auch die Nachfrage auf gleichem Niveau.

Jahresvergleich. Die Insertionszeit verharrte auf dem Niveau der Vorperiode (35 Tage) bei einem geringfügigen Rückgang der Inseratezahl (-0,5%). Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb damit unverändert auf dem Stand der Vorperiode.

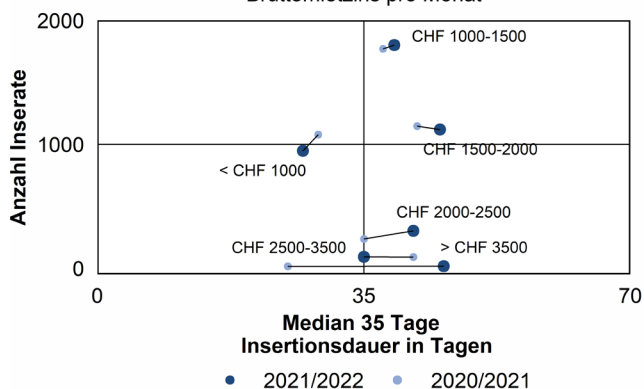
Freiburg: Quartalsvergleich



Quartalsvergleich. Im 2. und 3. Quartal 2022 verkürzte sich die Ausschreibungszeit auf zuletzt 33 Tage, was mit der rückläufigen Insertionszahl begründet ist. Erst zum Schluss der Beobachtungsperiode legte die Nachfrage leicht zu (mehr Inserate, rückläufige Insertionszeit).

Freiburg: Angebot nach Preissegment

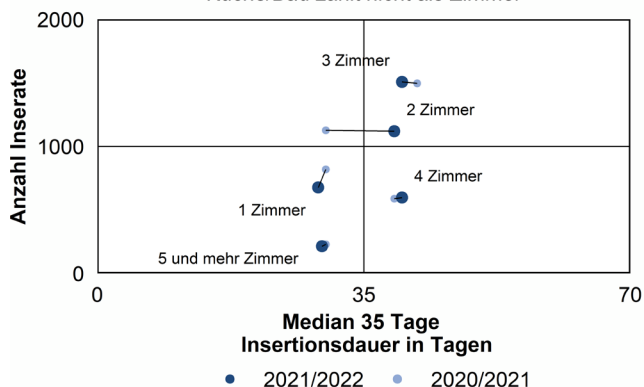
Bruttomietzins pro Monat



Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4274 Inserate). Wohnungen über 2000 CHF stellen in Freiburg vergleichsweise kleine Marktsegmente dar. Entsprechend erratisch verhalten sich die Insertionszeiten. Es wurden weniger Wohnungen unter 1000 CHF angeboten, was zu einer Verkürzung der Insertionszeit führte. Die beiden grössten Segmente – Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF bzw. 1500 und 2000 CHF verzeichneten bei praktisch gleichbleibenden Insertionszahlen längere Insertionsdauern.

Freiburg: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad zählt nicht als Zimmer

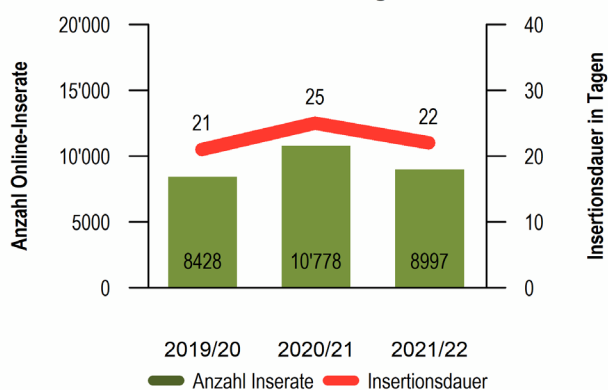


Angebot nach Zimmerzahl (4115 Inserate). Hier fällt auf, dass 2-Zimmer-Wohnungen, immerhin das zweitgrösste Segment in der Universitätsstadt, markant längere Insertionszeiten verzeichnete, trotz praktisch gleichen Insertionszahlen.

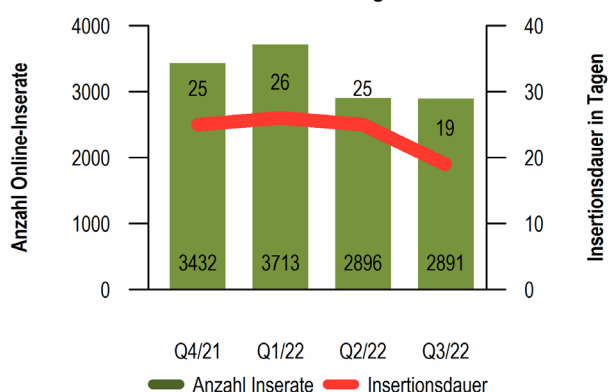
Neu- und Wiedervermietung (4387 Inserate). Die Wiedervermietung macht in Freiburg 96% der Inserate aus. Ihre Ausschreibungsdauer bleibt konstant. Dagegen waren Neubauwohnungen besonders gefragt. Trotz einer Zunahme der Inserate um 36% verkürzte sich die Insertionsdauer um 2 Tage.

Stadt Genf

Genf: Jahresvergleich

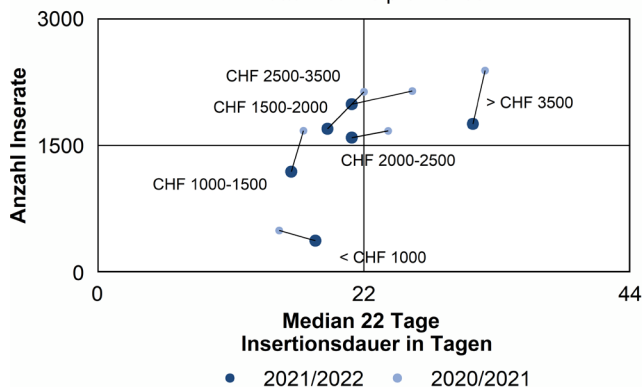


Genf: Quartalsvergleich



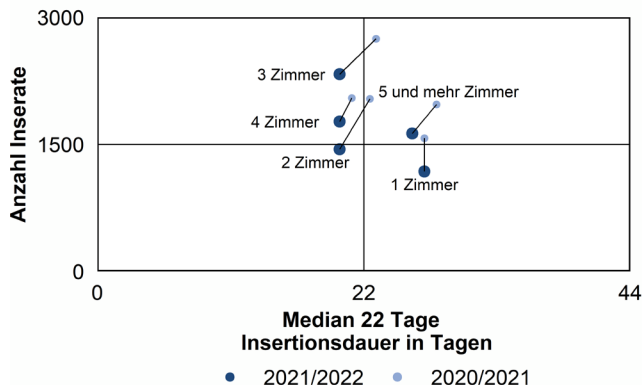
Genf: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Genf: Angebot nach Zimmerzahl

In Genf zählen Küchen mit Fenster als Zimmer



Der Wohnungsmarkt in Genf ist angesichts der Grösse der Stadt illiquide. Das Angebot nimmt auf unter 9000 Inserate ab. Das schlägt sich in eine Verkürzung der Insertionszeit um 3 auf 22 Tage nieder.

Jahresvergleich. Der Wohnungsmarkt schrumpfte praktisch auf das Niveau zu Beginn der Coronapandemie. Entsprechend verkürzte sich die Insertionsdauer im Jahresvergleich um 3 auf 22 Tage. In Relation zur Einwohnerzahl der Stadt (rund 200 000) bleibt das Angebot gering: Bern verzeichnet beispielsweise mit nur 135 000 Einwohnern gleich viele Inserate wie Genf.

Quartalsvergleich. Zum Schluss der Berichtsperiode verschärfte sich die Wohnungssituation in Genf. Die Insertionsdauer sank auf zuletzt 19 Tage, was mit dem stetigen Rückgang der Inserate zu erklären ist. Die Nachfrage legte zu.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 8591 Inserate). In allen relevanten Marktsegmenten (Wohnungen über 1000 CHF) nahm das Angebot ab, entsprechend verkürzte sich die Insertionszeit. Allerdings nicht proportional, was auf eine sinkende Nachfrage hindeutet.

Angebot nach Zimmerzahl (8351 Inserate). Das Angebot nahm in allen Grössensegmenten deutlich ab. Weil sich die Insertionsdauer gleichzeitig nur unterproportional verkürzte, ist für alle Segmente von einer abnehmenden Nachfrage auszugehen. 1-Zimmer-Wohnungen sind in Genf am wenigsten gefragt. Sie weisen die längste Insertionsdauer auf.

Neu- und Wiedervermietung (8997 Inserate). Die Wiedervermietung macht in Genf 99% des Mietwohnungsangebots aus. Ihre Insertionszeit liegt entsprechend beim Median von 22 Tagen. Die Insertionszeit von Neubauwohnungen nahm bei einem Inseraterückgang von 19% deutlich um 9 auf 19 Tage ab.

Stadt Lausanne

Das Marktangebot in Lausanne schrumpft auf zuletzt 8700 Wohnungsangebote, was etwa gleich viel wie in der deutlich kleineren Stadt St. Gallen ist. Entsprechend kurz ist die durchschnittliche Insertionsdauer.

Jahresvergleich. Inseratezahl und Insertionsdauer sanken im Jahresvergleich. Die Stadt scheint sich nur langsam von der Corona-Baisse zu erholen. Die Nachfrage war tendenziell weiter rückläufig.

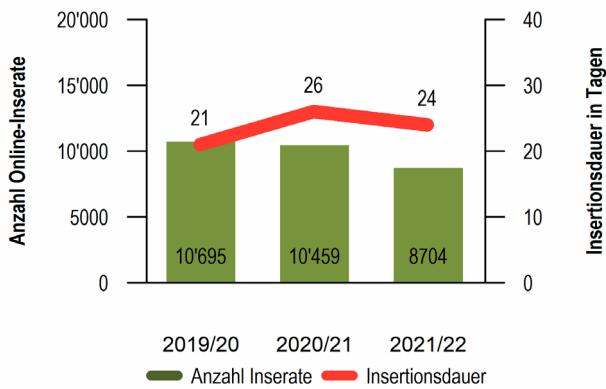
Quartalsvergleich. Der Angebotsrückgang verstetigte sich im Jahresverlauf bei sinkender Nachfrage. Erst im 3. Quartal begann sich die Nachfrage leicht zu erholen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 8471 Inserate). Die Inseratezahl sank in allen Segmenten, was aber nicht zu einer entsprechenden Verkürzung der Insertionsdauer führte. Dies deutet auf eine geringere Nachfrage hin. Einzige Ausnahme ist das oberste, jedoch vergleichsweise kleine Segment der Wohnungen über 3500 CHF.

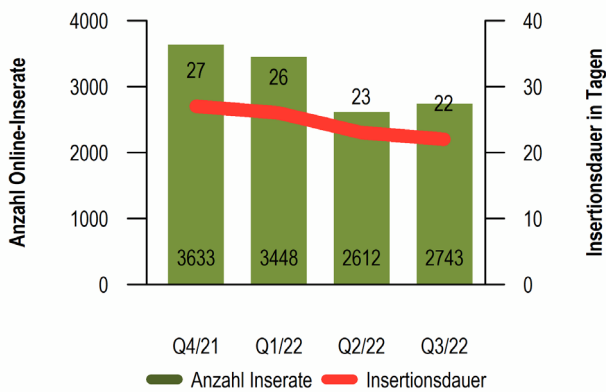
Angebot nach Zimmerzahl (8208 Inserate). Auch die Angebote in allen Segmenten nach Zimmerzahl waren rückläufig. Aber nur im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen schlug sich dies auch in einer entsprechend kürzeren Insertionsdauer nieder.

Neu- und Wiedervermietung (8704 Inserate). Die Wiedervermietung macht in Lausanne 97% des Wohnungsangebots aus. Das Angebot ging um 17% zurück, was jedoch lediglich in eine 3 Tage kürzere Insertionsdauer mündete (23 Tage). Neubauwohnungen mussten bei einem leicht höheren Angebot 33 Tage (+3 Tage) inseriert werden.

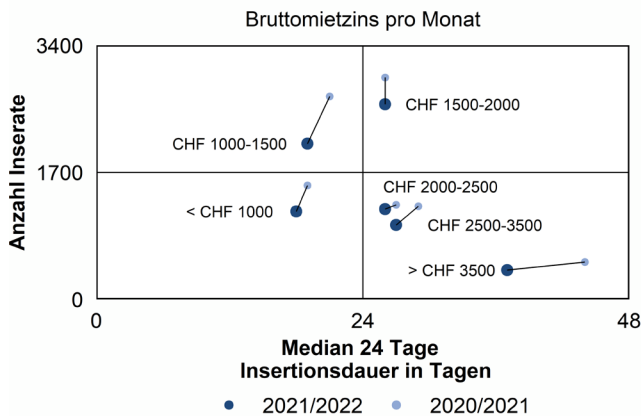
Lausanne: Jahresvergleich



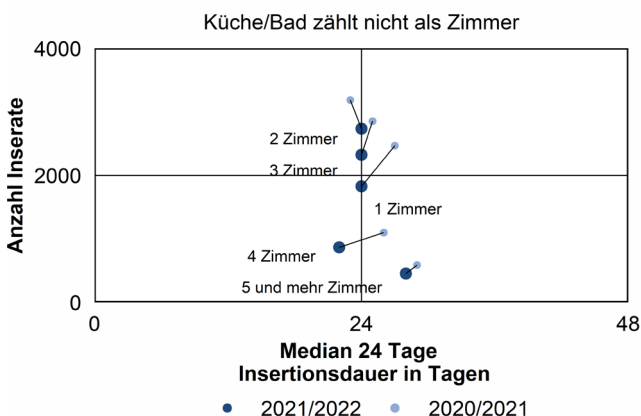
Lausanne: Quartalsvergleich



Lausanne: Angebot nach Preissegment

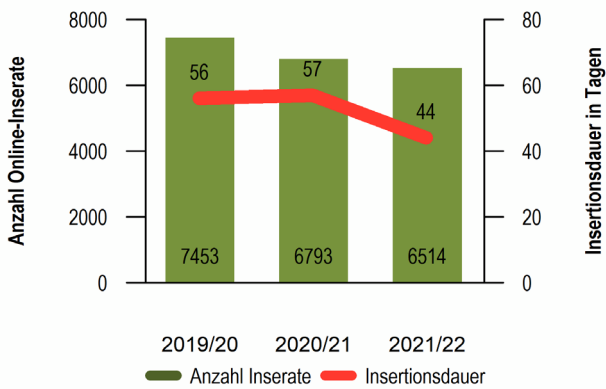


Lausanne: Angebot nach Zimmerzahl

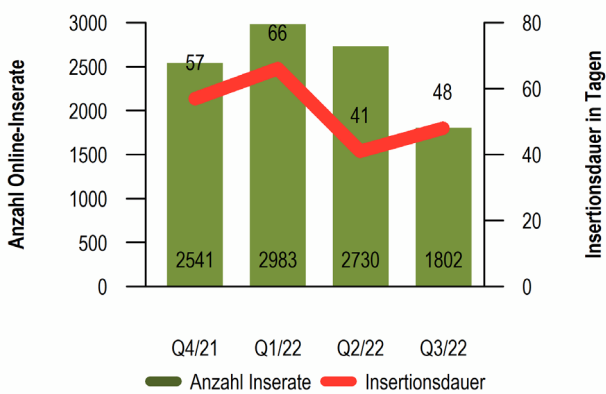


Stadt Lugano

Lugano: Jahresvergleich

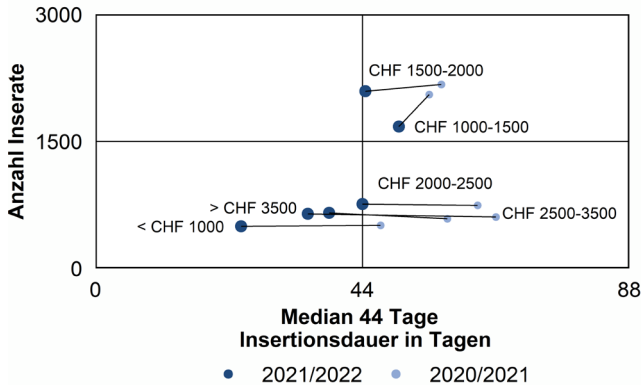


Lugano: Quartalsvergleich



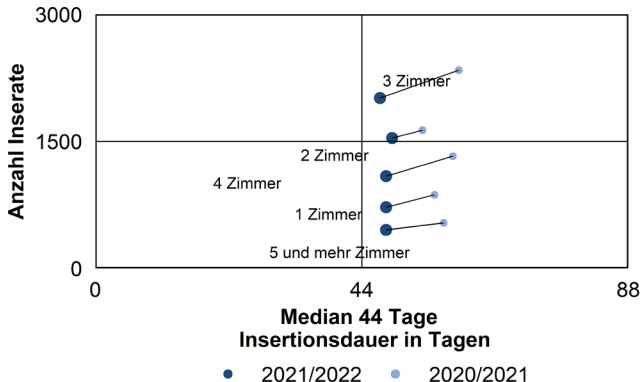
Lugano: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Lugano: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



In Lugano beginnt sich der Mietwohnungsmarkt zu normalisieren. Bei einem leichten Rückgang der Inseritionszahlen verkürzte sich die Ausschreibungsdauer überproportional.

Jahresvergleich. Lugano verzeichnete im Berichtsjahr einen deutlichen Nachfrageschub. Die Insertionsdauer verkürzte sich um 13 auf 44 Tage. Dies ist unter den 12 untersuchten Städten zwar immer noch die längste Dauer. Der Abstand zur nächstfolgenden Stadt St. Gallen verringerte sich jedoch deutlich.

Quartalsvergleich. Zum Ende der Beobachtungsperiode kamen deutlich weniger Wohnungen auf den Markt. Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionsdauer. Es bleibt abzuwarten, ob der Nachfrageschub anhält oder die Belegung lediglich ein kurzes Feuerwerk war.

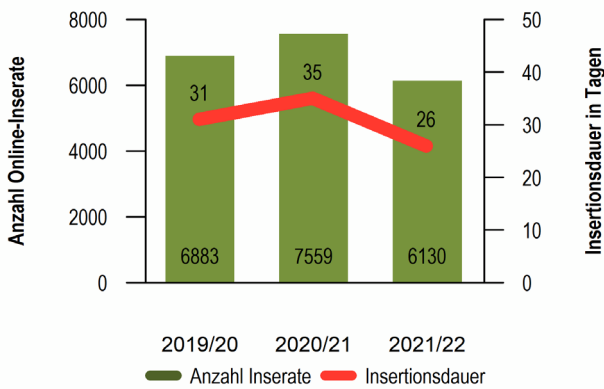
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 6325 Inserate). Die Insertionszeiten in allen Segmenten verkürzten sich teilweise massiv, obwohl nur unwesentlich weniger Wohnungen auf den Markt kamen. Auch dies ist ein Indiz für einen Nachfragezuwachs. Einzig die Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF waren weniger gefragt.

Angebot nach Zimmerzahl (5820 Inserate). Das gleiche Bild zeigt sich in der Segmentierung nach Zimmerzahl. Die Verkürzung der Insertionsdauer war ausgeprägter als der Rückgang der Inserate, was ebenfalls als Indiz für einen Nachfrageschub gewertet werden kann.

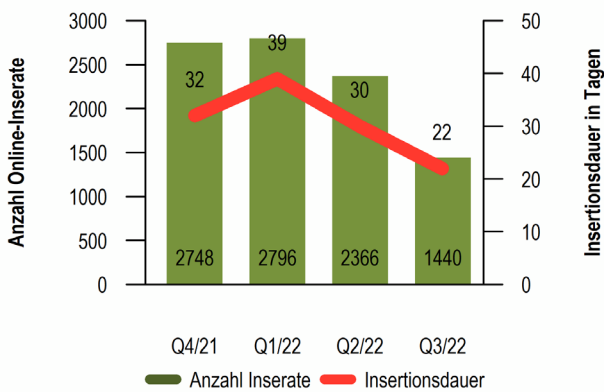
Neu- und Wiedervermietung (6514 Inserate). Auf die Wiedervermietung entfallen in Lugano 92% des Wohnungsangebots. Ihre durchschnittliche Insertionsdauer liegt beim Median von 44 Tagen (-9 Tage). Neubauwohnungen müssen nur noch unwesentlich länger inseriert werden (46 Tage).

Stadt Luzern

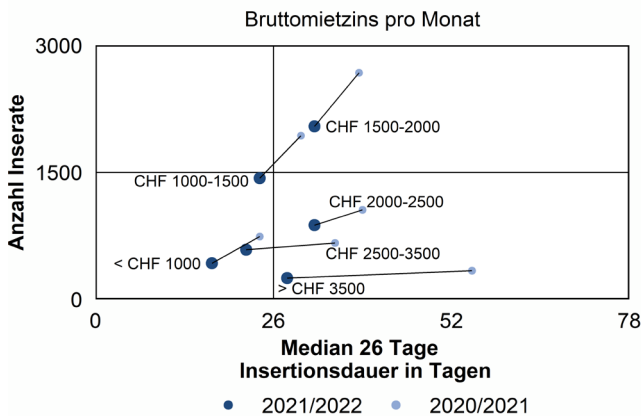
Luzern: Jahresvergleich



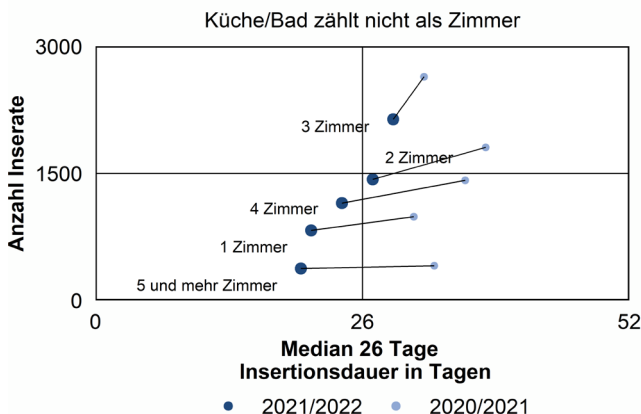
Luzern: Quartalsvergleich



Luzern: Angebot nach Preissegment



Luzern: Angebot nach Zimmerzahl



Luzern verzeichnet eine steigende Nachfrage bei rückläufigem Angebot. Dies manifestierte sich in einer markanten Verkürzung der Insertionsdauer.

Jahresvergleich. Bei stabiler Bevölkerungszahl wurden das um 20% geringere Volumen überproportional schnell absorbiert. Dies deutet auf eine erhöhte Binnenwanderung auf dem Stadtgebiet hin. Zuletzt lag die durchschnittliche Insertionsdauer bei 26 Tagen (-9 Tage).

Quartalsvergleich. Das Insertionsvolumen nahm zuletzt deutlich ab, was sich umgehend in einer weiteren Verkürzung der Insertionsdauer (22 Tage) niederschlug. Mit 1440 Wohnungen pro Quartal liegt das Volumen auf dem Vor-Corona-Niveau.

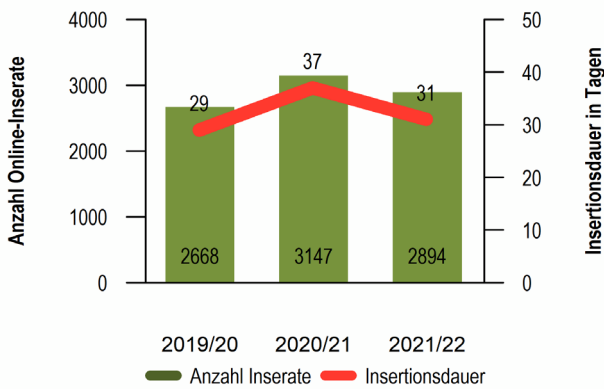
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 5617 Inserate). Der Rückgang des Volumens in allen Segmenten schlug sich in teilweise deutlich kürzeren Insertionszeiten nieder. Wohnungen bis 2000 CHF Monatsmiete waren eher weniger gefragt als solche über dieser Preismarke.

Angebot nach Zimmerzahl (5921 Inserate). 3-Zimmer-Wohnungen als grösstes Segment verzeichneten einen Nachfragerückgang. Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern waren demgegenüber eher mehr gefragt.

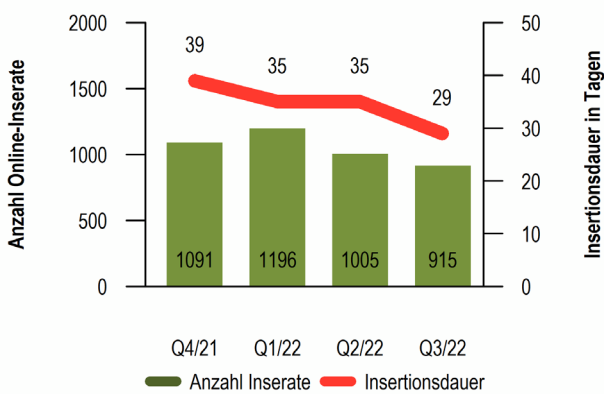
Neu- und Wiedervermietung (6130 Inserate). Neubauwohnungen machen rund 10% vom Wohnungsangebot aus. Sie wurden gleich schnell vermietet wie Bestandeswohnungen (je 26 Tage), was bemerkenswert ist. Der Angebotsrückgang war im Bereich der Bestandeswohnungen ausgeprägter.

Stadt Neuenburg

Neuenburg: Jahresvergleich

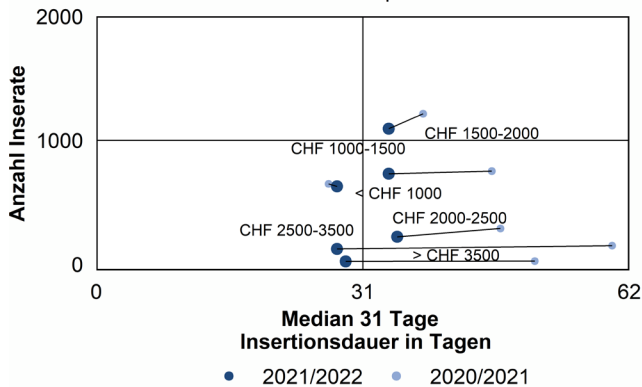


Neuenburg: Quartalsvergleich



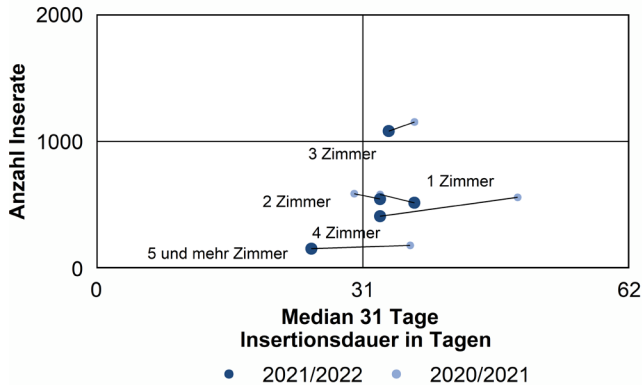
Neuenburg: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



Neuenburg: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Die Vermieter mussten ihre Wohnungen in Neuenburg 6 Tage weniger lang inserieren. Dies ist die Folge eines Rückgangs der Angebote bei gleichzeitigem Nachfragezuwachs.

Jahresvergleich. Nach dem Ausschlag des Angebots im Vorjahr pendelten sich die Wohnungsangebote wieder leicht über dem Niveau von 2019/20 ein. Gleichzeitig verkürzte sich die Insertionszeit um 6 auf 31 Tage. Dies deutet auf eine Nachfragezunahme hin.

Quartalsvergleich. Im Jahresverlauf sank die Inseratezahl auf zuletzt unter 1000 Inserate pro Quartal. Damit ging eine deutliche Verkürzung der Insertionszeit auf zuletzt 29 Tage einher. Auch dies deutet auf eine Belebung der Nachfrage hin.

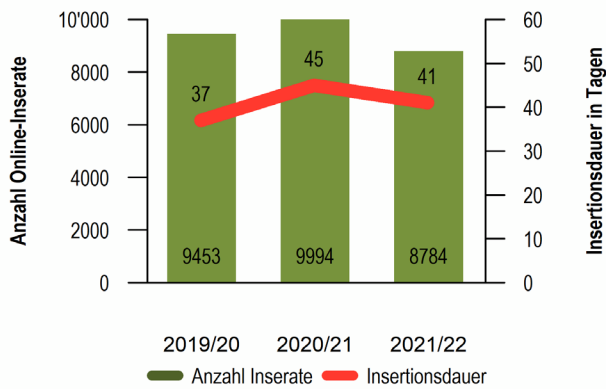
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 2818 Inserate). Alle Preissegmente verzeichneten bei wenig veränderten Inseratezahlen eine teilweise deutliche Verkürzung der Insertionszeit. Einzige Ausnahme sind die Wohnungen für 1500 bis 2000 CHF. Dieses Segment ist mehrheitlich für den Rückgang der Inserate auf dem Gesamtmarkt verantwortlich.

Angebot nach Zimmerzahl (2711 Inserate). Nach Zimmerzahl stechen am Neuenburger Wohnungsmarkt die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen heraus: Ihre Insertionszeit verlängerte sich, obwohl die Inseratezahl abnahm. Stärker gesucht waren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern.

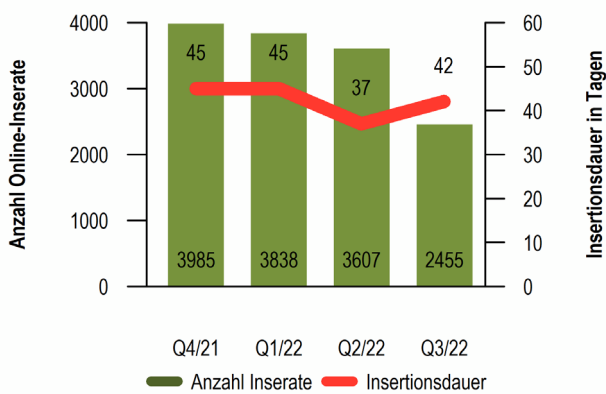
Neu- und Wiedervermietung (2894 Inserate). Neubauwohnungen machen lediglich 3% des Gesamtmarkts aus. Trotz der geringen Zahl (74 Inserate) lag die Insertionszeit bei überdurchschnittlichen 38 Tagen (+12 Tage).

Stadt Sankt Gallen

St.Gallen: Jahresvergleich

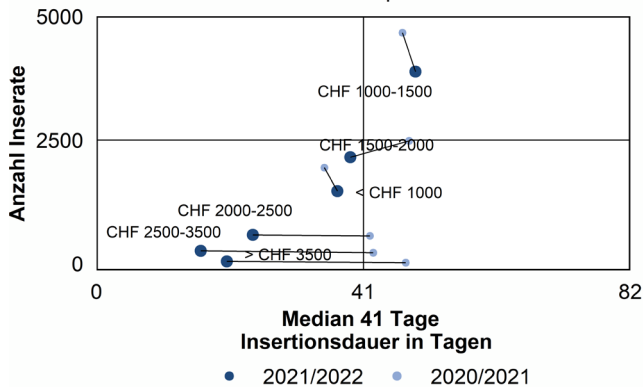


St.Gallen: Quartalsvergleich



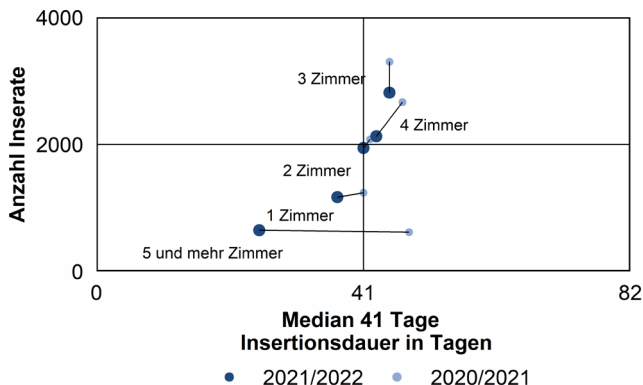
St.Gallen: Angebot nach Preissegment

Bruttomietzins pro Monat



St.Gallen: Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Ein leicht rückläufiges Angebot manifestierte sich in der Stadt St. Gallen in einer um 4 Tage kürzeren Insertionsdauer. Die Nachfrage war konstant.

Jahresvergleich. Die Insertionsdauer verkürzte sich etwa im Gleichschritt mit dem Rückgang der Inserate. Mit 41 Tagen ist St. Gallen nach Lugano die Stadt mit der zweitlängsten Insertionszeit.

Quartalsvergleich. Im 3. Quartal 2022 geriet der Markt aus dem Lot: Deutlich weniger Inserate gingen mit markant längeren Insertionszeiten einher, was auf einen Nachfrageeinbruch hindeutet. Es bleibt abzuwarten, wo sich der Markt wieder einpendelt.

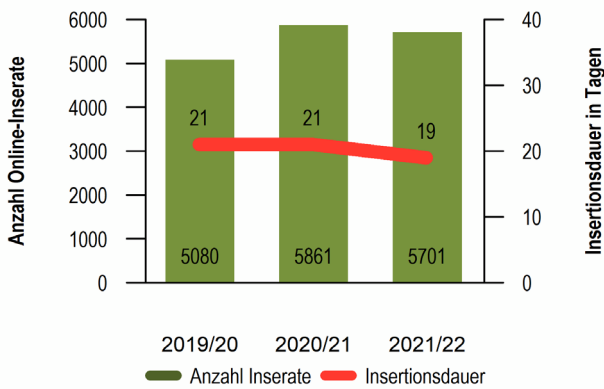
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 8396 Inserate). Das bedeutendste Segment mit einer Nachfragesteigerung ist jenes zwischen 1500 und 2000 CHF. Die Segmente der Wohnungen über 2500 CHF sind in St. Gallen unbedeutend. Wohnungen bis 1500 CHF sanken in der Gunst der Mieter deutlich.

Angebot nach Zimmerzahl (8701 Inserate). 1-Zimmer-Wohnungen und solche mit 5 und mehr Zimmern waren in der Beobachtungsperiode gefragter. Die Nachfrage nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen brach dagegen regelrecht ein.

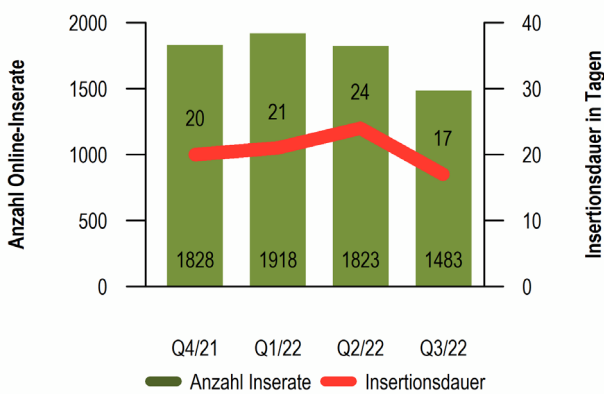
Neu- und Wiedervermietung (8784 Inserate). Die Wiedervermietung von Wohnungen macht in St. Gallen 93% aus, was überdurchschnittlich ist und auf eine eher geringe Bautätigkeit hinweist. Besonders ist auch, dass Neubauwohnungen schneller vermietet wurden als Bestandeswohnungen (37 bzw. 42 Tage).

Stadt Winterthur

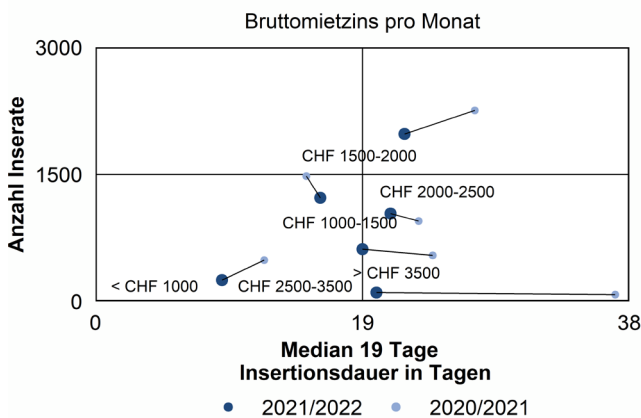
Winterthur: Jahresvergleich



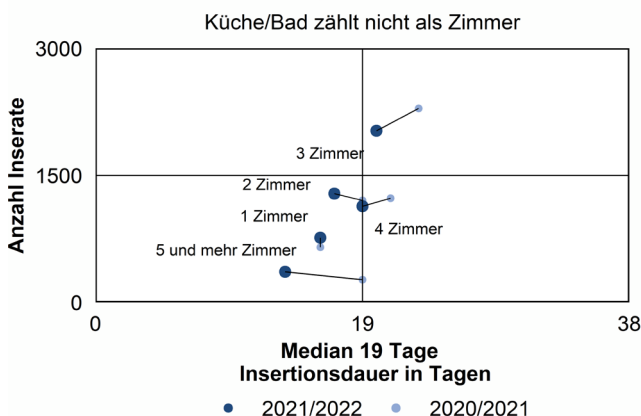
Winterthur: Quartalsvergleich



Winterthur: Angebot nach Preissegment



Winterthur: Angebot nach Zimmerzahl



Die Wohnungsnachfrage in Winterthur steigt beständig. Gleichzeitig ist das Wohnungsangebot vergleichsweise stabil, womit die Stadt zu jenen mit der kürzesten Insertionsdauer zählt.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen in Winterthur machte während der Coronapandemie keine nennenswerten Ausschläge. Gleichzeitig verkürzte sich die Insertionsdauer seit Beginn der Aufzeichnung 2016 kontinuierlich, was auf eine beständig wachsende Nachfrage hindeutet. Dies lässt sich mit der steigenden Einwohnerzahl erklären.

Quartalsvergleich. Auch in Winterthur war das Angebot im 3. Quartal 2022 besonders schwach, was sich umgehend in einer weiteren Verkürzung der Insertionsdauer niederschlug (17 Tage).

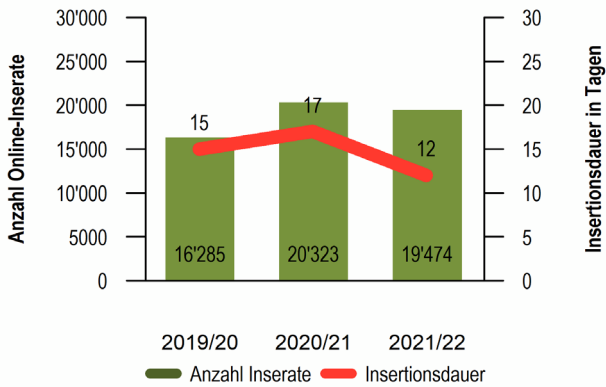
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 5211 Inserate). Einen Nachfrageschub verzeichneten in der Beobachtungsperiode Wohnungen über 1500 CHF Monatsmiete. Wohnungen bis 1000 CHF sind weiterhin ein gefragtes Nischenangebot.

Angebot nach Zimmerzahl (5572 Inserate). Mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen waren alle Segmente deutlich stärker nachgefragt. Dass Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern die kürzeste Insertionszeit aufweisen, deutet auf ein zu kleines Angebot in diesem Segment hin.

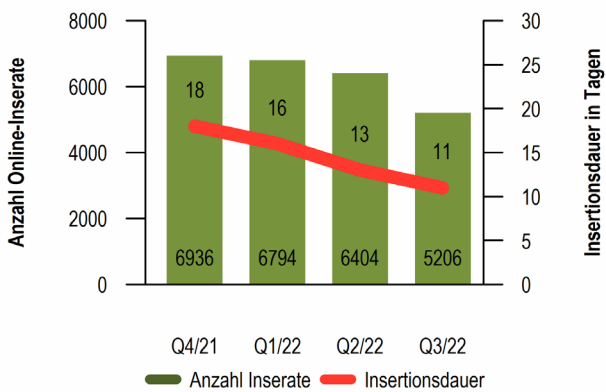
Neu- und Wiedervermietung (5701 Inserate). Neubauwohnungen machen 17% am Wohnungsangebot aus, was beachtlich hoch ist und auf eine rege Bautätigkeit hinweist. Sie wurden vom Markt nur unwesentlich langsamer absorbiert als Bestandeswohnungen (22 bzw. 18 Tage).

Stadt Zürich

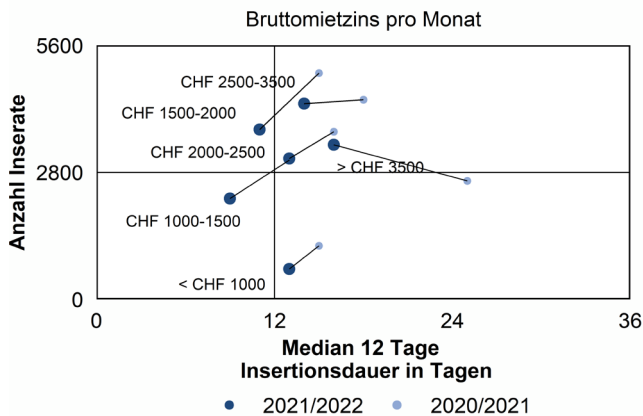
Zürich: Jahresvergleich



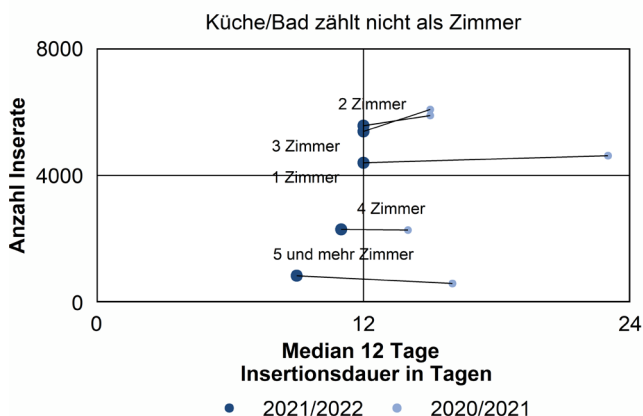
Zürich: Quartalsvergleich



Zürich: Angebot nach Preissegment



Zürich: Angebot nach Zimmerzahl



Nach einer kurzen Delle während der Pandemie hat die Bevölkerung der Stadt Zürich wieder deutlich zugelegt. Dies und ein leicht rückläufiges Wohnungsangebot führte zu einer markanten Verkürzung der Insertionszeit.

Jahresvergleich. Gemäss provisorischen Zahlen hat die Bevölkerung der Stadt Zürich in den ersten 9 Monaten des Jahres 2022 um rund 6000 Personen zugenommen. Bei einem leichten Rückgang des Wohnungsangebots verkürzte sich dadurch die Insertionszeit um 5 auf 12 Tage. Das jährliche Wohnungsangebot entspricht nach Massgabe der Haushalte rund 10%.

Quartalsvergleich. Wie in anderen beobachteten Städten nahm das Angebot zum 3. Quartal 2022 hin merklich ab. Die Insertionszeit verkürzte sich gleichzeitig unterproportional, was auf schwächere Nachfrage hindeutet.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 17 472 Inserate). Unabhängig davon, ob mehr (Wohnungen über 3500 CHF) oder weniger (alle anderen Segmente) Wohnungen auf den Markt kamen: Die Insertionszeiten verkürzten sich in allen Segmenten und liegen näher am Median, was auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot hindeutet.

Angebot nach Zimmerzahl (18 485 Inserate). Wohnungen mit 1 Zimmer sowie mit 5 und mehr Zimmern stehen durch einen markanten Nachfragezuwachs heraus. Insgesamt wurde in allen Segmenten eine höhere Nachfrage registriert.

Neu- und Wiedervermietung (19 474 Inserate). Der Anteil der Neubauwohnungen am Wohnungsangebot ist in Zürich mit 16% relativ hoch, was auf eine regere Bautätigkeit als in anderen Städten hinweist. Ihre Ausschreibungsdauer ist mit 16 Tagen nur unwesentlich länger als für Wohnungen im Bestand (12 Tage).