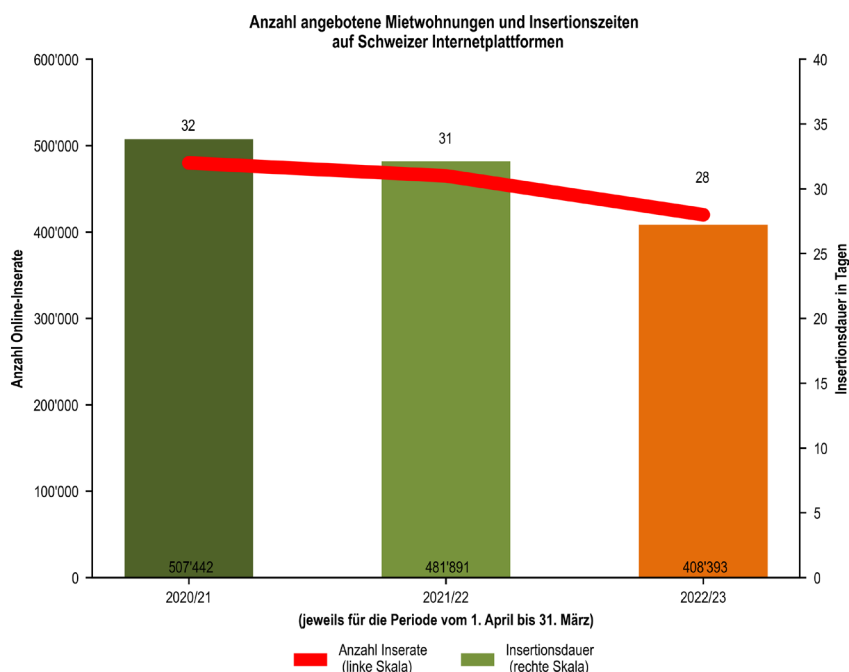


Online-Wohnungsindex

Der Trend zu kürzeren Insertionszeiten setzt sich seit 2019 (35 Tage) fort. Seit dem Höchststand der Inseratezahl von rund 510 000 Wohnungen (Periode 04./2020 – 03./2021) nimmt auch das Angebot kontinuierlich ab.



OWI April 2022 – März 2023

Mietwohnungsmarkt: Günstige, kleine Wohnungen bleiben in Städten weniger gefragt

Die Zahl der auf den wichtigsten Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nahm schweizweit zwischen April 2022 und März 2023 im Vorjahresvergleich um über 15% auf rund 408 000 Objekte ab (–73 500 Objekte). Die mittlere Insertionszeit verkürzte sich als Folge dieser Angebotsverknappung um 3 auf 28 Tage (–10%). Der weniger ausgeprägte Rückgang der Ausschreibungsdauer lässt auf eine leicht schwächere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen. Zu diesem Ergebnis kommt der Online-Wohnungsindex OWI, der durch das Swiss Real Estate Institute im Auftrag des SVIT Schweiz und des HEV Schweiz ermittelt wird. Preiswerte Wohnungen (Mietzinse bis 1000 CHF) wurden in 9 von 12 untersuchten Städten weniger stark nachgefragt. Dagegen verzeichneten 8 von 12 Städten eine steigende Nachfrage nach Wohnungen der gehobenen Preisklasse (Mietzinse zwischen 2500 und 3500 CHF).

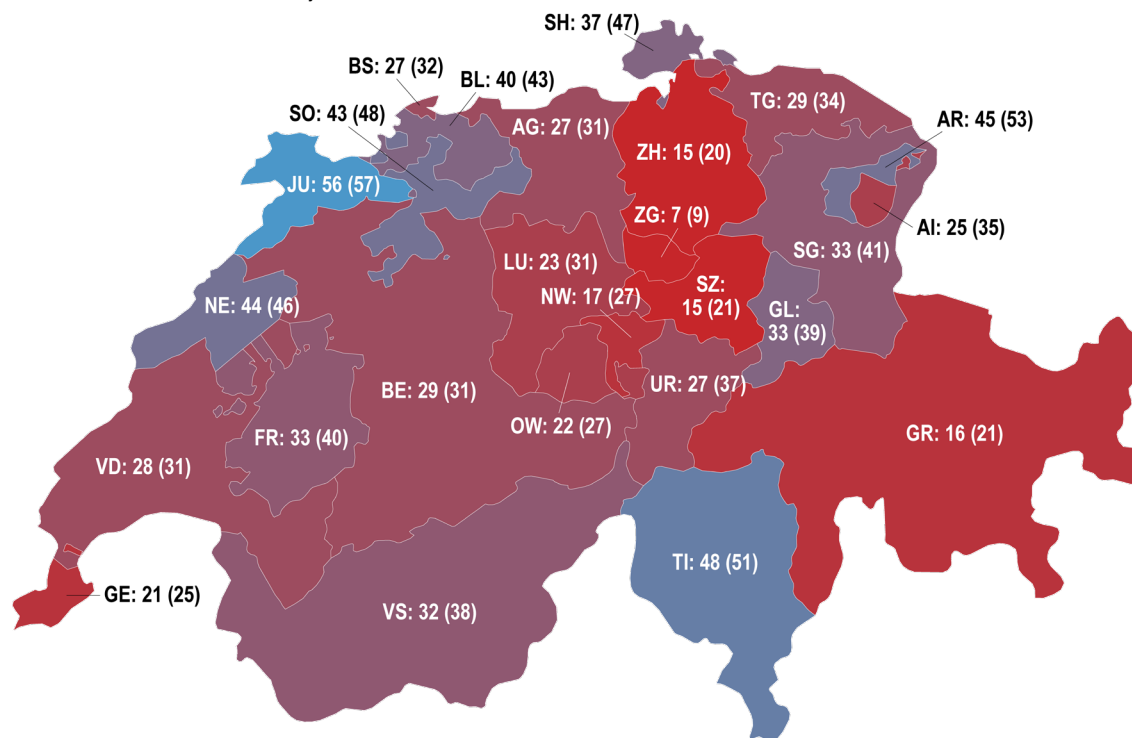
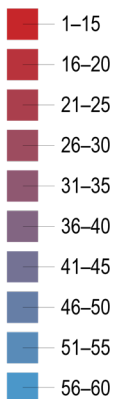
Die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktabdeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen nahm in der Berichtsperiode (01.04.22 – 31.03.23) im Vorjahresvergleich um rund 73 500 Objekte auf 408 000 Wohnungen ab (–15%). Zu diesem Ergebnis kommt der Online-Wohnungsindex OWI, der durch das Swiss Real Estate Institute im Auftrag des SVIT Schweiz und des HEV Schweiz ermittelt wird. Als Folge dieser Angebotsverknappung mussten die Vermieter ihre Wohnungen im Durchschnitt weniger als einen Monat inserieren (28 Tage), d. h. 3 Tage weniger lang (–10%) als in der Vorjahresperiode. Der weniger starke Rückgang der Insertionszeit im Vergleich zur Zahl der Inserate spricht für eine landesweit leicht schwächere Nachfrage.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt trocknet mit einem kontinuierlich rückläufigen Wohnungsangebot unter das Niveau von vor der Covid-Pandemie zunehmend aus. Dies führt dazu, dass Mieter länger in ihren bisherigen Wohnun-

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton

Periode April 2022 – März 2023, in Klammern: Vorjahr

Insertionstage



Die Insertionsdauer verkürzte sich als Folge des Rückgangs der Insertionszahlen in allen Kantonen. Die meisten verzeichnen langjährige Tiefststände hinsichtlich der Insertionsdauer.

gen verbleiben. Die Konsequenzen sind zweierlei: Einerseits werden Haushaltsgründungen erschwert, andererseits nimmt die Mobilität der Haushalte ab.

Angebotsrückgang in allen Kantonen – mit regionalen Unterschieden

Am angespanntesten war der Mietwohnungsmarkt im Kanton Zug mit 7 Tagen Insertionszeit, gefolgt von Zürich und Schwyz (je 15 Tage). Am anderen Ende der Skala lagen die Kantone Tessin (48 Tage) und Jura (56 Tage). In allen Kantonen haben sich die Insertionszeiten verkürzt, am deutlichsten jedoch in den eher ländlichen Kantonen Nidwalden, Uri, Schaffhausen und Appenzell Innerrhoden (je –10 Tage).

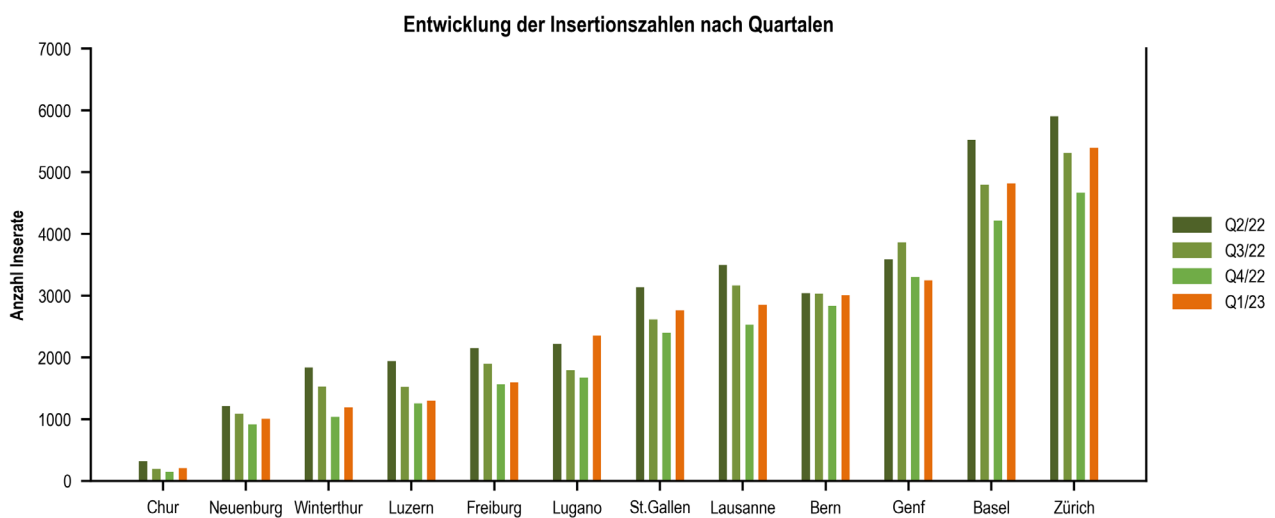
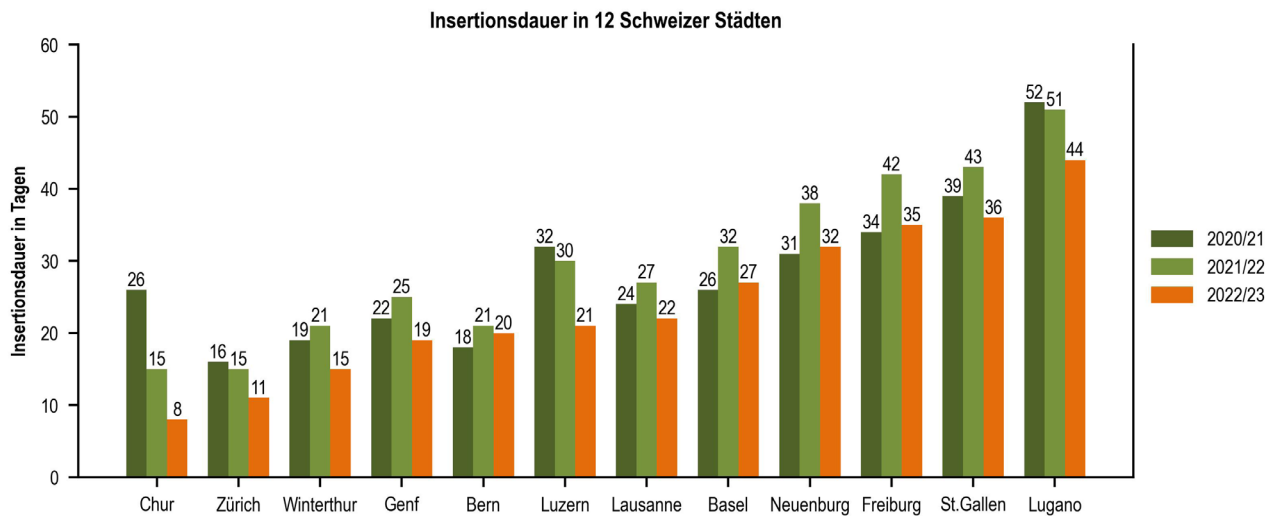
In einigen Kantonen kann von einem eigentlichen Einbruch des Angebots mit einem Rückgang von 50% und mehr gesprochen werden (GR, LU, NW, OW, UR). Einzig im Kanton Jura nahm die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen leicht zu.

Etwas weniger ausgeprägt als in der Deutschschweiz sind die Marktverwerfungen in der Westschweiz. Hier hält sich der Rückgang der ausgeschriebenen Wohnungen und damit auch die Verkürzung der Insertionszeiten in Grenzen.

Kürzere Insertionszeiten in allen untersuchten 12 Städten

Mit rund einer Woche Insertionsdauer (8 Tage) musste Wohnungen in der Stadt Chur am wenigsten lang ausgeschrieben werden, gefolgt von der Stadt Zürich mit einer Dauer von 11 Tagen. Weiterhin am längsten mussten sich die Vermieter in Lugano gedulden (44 Tage).

Die Insertionszeiten verkürzten sich in allen untersuchten Städten, am deutlichsten in der Stadt Luzern mit einer Abnahme von 9 Tagen. Auffällig ist auch die Entwicklung in der Stadt Chur während den letzten drei Perioden. Die Abnahme von 26 auf nunmehr 8 Tage ist der Halbierung des Wohnungsangebots im Jahresvergleich bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum geschuldet.



Oben: Nach den Corona-Jahren 2020 bis 2022 mit einer zwischenzeitig deutlichen Belebung des Mietwohnungsmarkts ist die Insertionsdauer wieder auf das Vor-Pandemie-Niveau oder darunter gesunken.

Unten: In den Städten zeigt sich eine deutliche Saisonalität des Mietwohnungsmarkts: Im 2. Quartal werden praktisch in allen Städten am meisten Wohnungen inseriert, im 4. Quartal am wenigsten.

Am meisten Wohnungen wurden nach wie vor in der Stadt Zürich ausgeschrieben (in der Berichtsperiode 17 300 Inserate), gefolgt von der Stadt Basel (14 400 Inserate). Zieht man die Bevölkerungszahl von Zürich gegenüber Basel (443 000 bzw. 204 000 Personen) in Betracht, sind Mietwohnungen in Zürich deutlich knapper. Dies zeigt sich in den deutlich kürzeren Insertionszeiten in Zürich verglichen mit Basel (11 gegenüber 27 Tagen). In Zürich ist die Marktliquidität damit deutlich geringer als in den meisten

anderen Schweizer Städten und die Verweildauer entsprechend länger.

Obwohl in der ganzen Schweiz die Nachfrage nach Mietwohnungen leicht abnahm, ist die Wohnungsnachfrage in der Mehrheit der untersuchten 12 Städte gestiegen. Nur 4 Städte (St. Gallen, Chur, Lugano, Luzern) verzeichneten nach Massgabe der Veränderung von Insertionszeit in Relation zur Veränderung des Inseratevolumens eine sinkende Nachfrage. So verkürzte sich beispielsweise in der

Stadt Luzern die Insertionszeit mit –30% nur unterproportional verglichen mit der Abnahme der Zahl an Inseraten um –38%. Alle übrigen Städte verzeichneten eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Anziehungskraft der Städte auf Mieter nimmt nach der Corona-Pandemie also wieder zu.

Die Anzahl Inserate wurde in den Städten auch auf Quartalsbasis analysiert. Auffallend ist die starke Saisonalität: im 2. Quartal kommen am meisten Mietwohnungen, im 4. Quartal am wenigsten Wohnungen auf den Markt. Mit anderen Worten: Sucht man eine Wohnung in der Stadt, ist der Frühling die beste Zeit dafür.

Nachfrage nach teuren Mietwohnungen steigt, jene nach günstigen sinkt

Die Angebots- und Nachfrageentwicklung in den Städten ist je nach Segment unterschiedlich. 8 von 12 Städten verzeichneten eine steigende Nachfrage nach Wohnungen mit einem Bruttomietzins von 2500 bis 3000 CHF. Die Nachfrage in Lausanne war praktisch unverändert, während die Städte Neuenburg, Freiburg und St. Gallen einen Rückgang der Nachfrage aufwiesen. Am stärksten nahm die Nachfrage nach teureren Wohnungen in der Stadt Bern zu: Trotz einer Zunahme der Inserate um 50% verkürzte sich die Insertionszeit um 11 Tage.

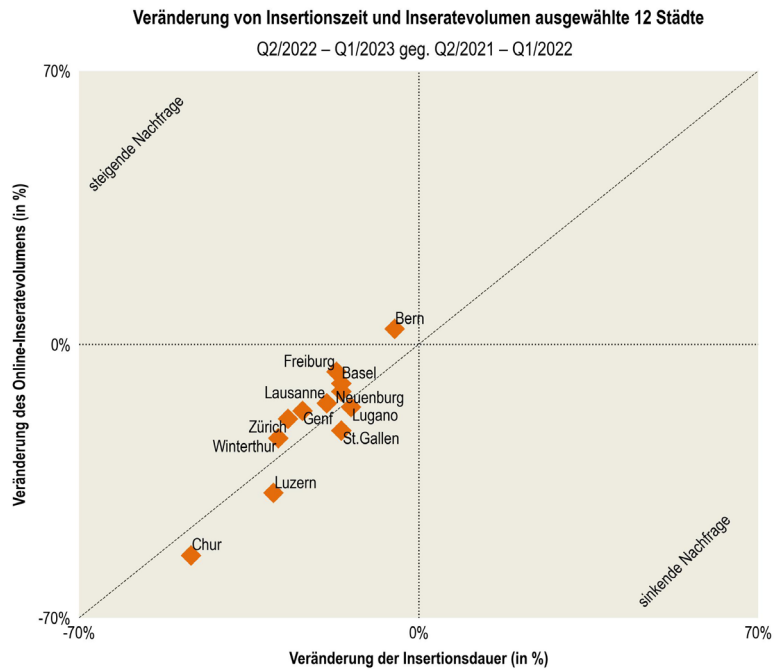
Umgekehrt ist das Bild bei günstigen Wohnungen mit einem Mietzins unter 1000 CHF Bruttomietzins pro Monat. Dort registrierten 9 von 12 Städten einen Nachfragerückgang. Lediglich in den Städten Bern, Genf und Lugano war die Nachfrage nach günstigen Wohnungen höher.

Für Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg des Swiss Real Estate Institute, sind vor allem zwei Entwicklungen beachtenswert: «Trotz vermehrtem Homeoffice ist keine Stadtfucht festzustellen. In den Städten wird im Unterschied zur gesamten Schweiz eine Nachfragezunahme verzeichnet.» Und weiter: «Trotz der Klagen über Wohnungsknappheit und steigende Mietzinse in Städten werden weniger kleine und günstige Mietwohnungen, sondern mehr grosse und teure Objekte nachgefragt. Diese Daten lassen darauf schliessen, dass steigende Mietzinse in den Städten von den Betroffenen in Kauf genommen werden. Ansonsten wäre das Nachfrageverhalten genau umgekehrt zur aktuellen Situation – kleine, günstigere Wohnungen würden vermehrt gesucht, teurere weniger.» •

Anmerkung zur Datengrundlage

Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf beendeten Inseraten. Die Jahresvergleiche beruhen jeweils auf den beendeten Inseraten der jeweiligen Vorjahresperioden.

Alle Mietwohnungsinserate, in denen sich im Inserat Rückschlüsse auf eine Erstvermietung (bei einem Neubau) oder auf eine totalsanierte Wohnung ziehen lassen, werden als neuvermietete Objekte klassifiziert. Finden sich im Inserat keine Hinweise auf ein neuvermietetes Objekt, wird es als «Wohnung zur Wiedervermietung» klassifiziert.



Oben: Die Insertionsdauer verkürzte sich in allen untersuchten 12 Städten. Bern ist die einzige mit einem steigenden Insertionsvolumen.

Unten: Wohnungen in teureren Segmenten und damit typischerweise solche mit mehr Zimmern wurden tendenziell stärker nachgefragt. Demgegenüber erweisen sich kleine und günstige Wohnungen als zunehmend schwerer vermietbar.



Medienkontakt SVIT Schweiz:

Dr. Ivo Cathomen

Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz

Tel. 044 434 78 88

ic@svit.ch



Medienkontakt HEV Schweiz:

Adrian Spiess

Volkswirtschaftler

HEV Schweiz

Tel. 044 254 90 29

adrian.spiess@hev-schweiz.ch



Fachkontakt Swiss Real Estate Institute:

Prof. Dr. Peter Ilg

Institutsleiter

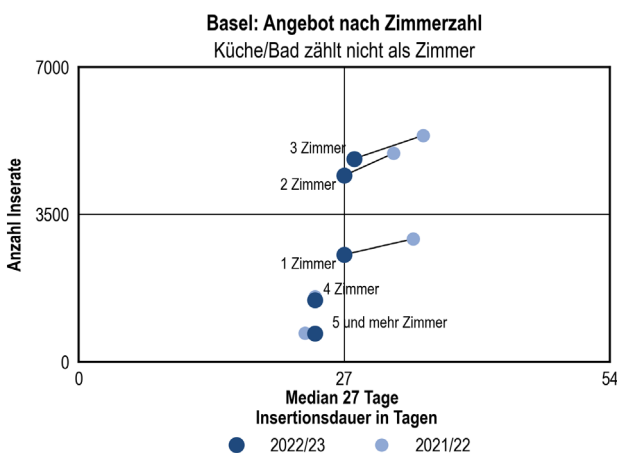
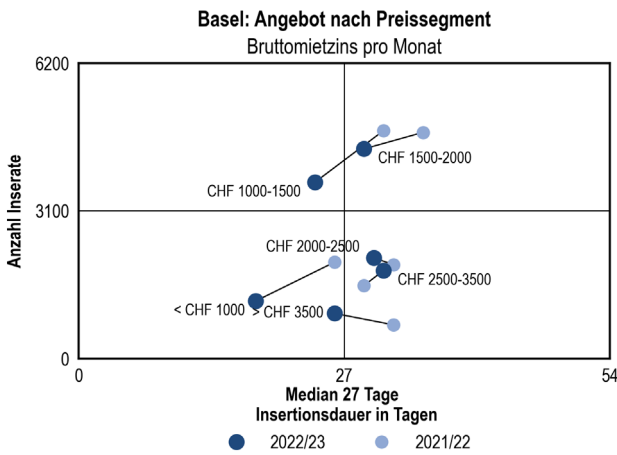
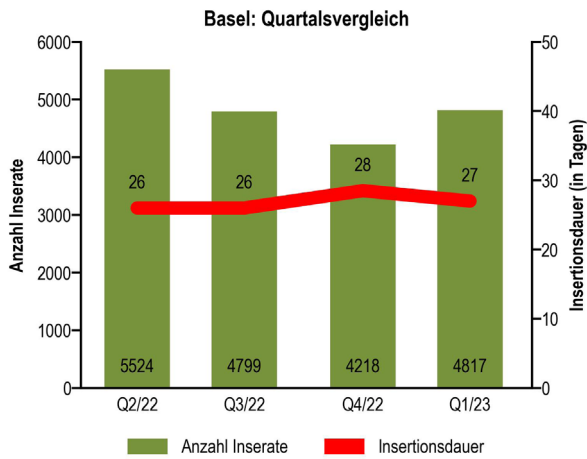
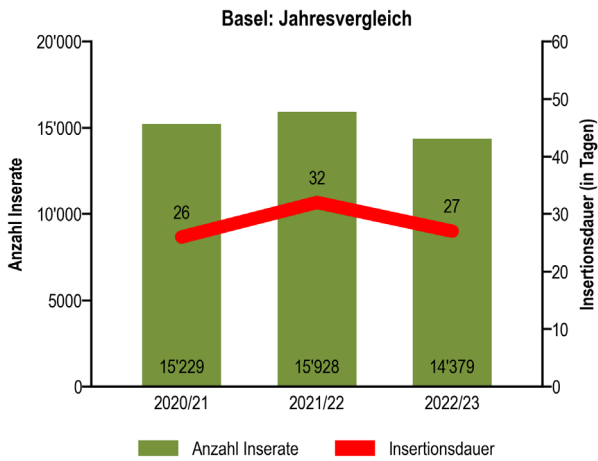
Tel. 043 322 26 84

Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)

peter.ilg@swissrei.ch

Veröffentlichung: Juli 2023, www.svit.ch/owi

Stadt Basel



Das Wohnungsangebot ist zum Vorjahr im Gleichschritt mit der Insertionsdauer gesunken. Erst im 1. Quartal 2023 kam es zu einer deutlichen Belebung der Nachfrage. Das Angebot an kleinen Wohnungen war leicht rückläufig.

Jahresvergleich. Das Wohnungsangebot ist im Gleichschritt mit der Insertionsdauer zurückgegangen. Im Jahresvergleich sanken sowohl Insertionsdauer (von 32 auf 27 Tage) als auch die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen (-10%). Dies deutet auf eine gleichbleibende bis leicht steigende Nachfrage hin.

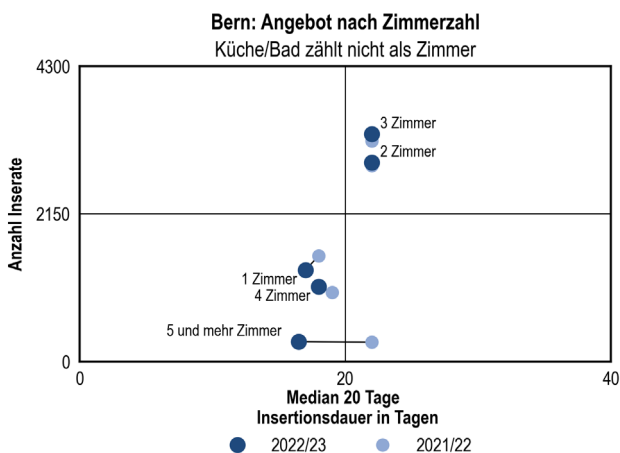
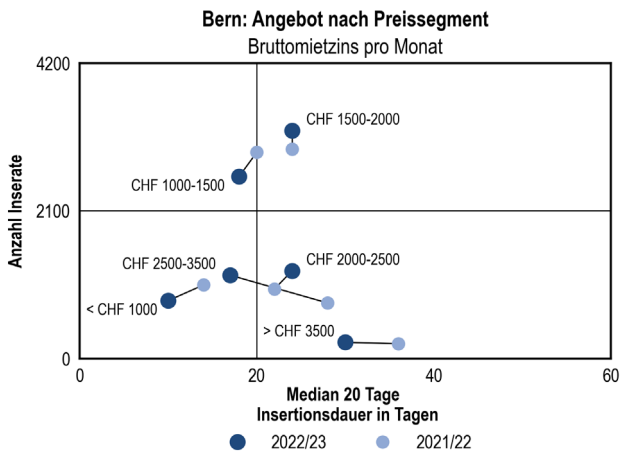
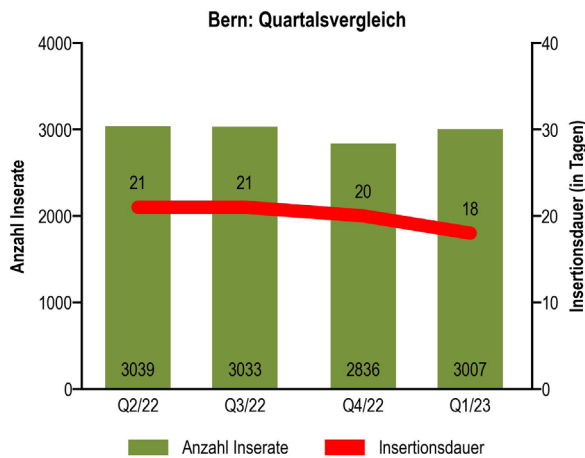
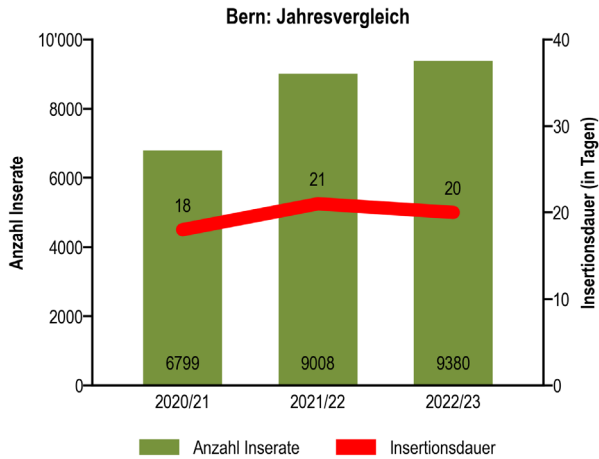
Quartalsvergleich. Das 1. Quartal 2023 war von einem starken Nachfrageanstieg geprägt. Im Quartalsvergleich stieg die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen deutlich (+14%) bei gesunkener Insertionszeit (-1 Tag). Dies bedeutet eine markante Trendänderung seit Jahresbeginn.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 14 234 Inserate). Die Preissegmente zwischen 1000 bis 2500 CHF verzeichneten eine Angebotsabnahme bei deutlich reduzierten Insertionszeiten. Die Rückgänge waren fast proportional, was auf eine gleichbleibende Nachfrage schliessen lässt. Auffällig ist ein starker Nachfrageanstieg bei Wohnungen über 3 500 CHF. Die Insertionsdauer sank um 7 Tage bei 34% mehr ausgeschriebenen Wohnungen. Wenig Veränderungen ergab es bei den mittelpreisigen Wohnungen.

Angebot nach Zimmerzahl (13 939 Inserate). Das Angebot an kleinen Wohnungen war rückläufig. 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen waren bei kleinerem Angebot weniger lang ausgeschrieben. Dies lässt auf eine konstante Nachfrage schliessen. Praktisch keine Veränderungen gab es bei 4-Zimmer-Wohnungen, ebenso bei 5-Zimmer-Wohnungen: Die Insertionszeit stieg im Jahresvergleich um 1 Tag bei geringfügiger Angebotsreduktion (-1%).

Erst- und Wiedervermietung (14 379 Inserate). Bei Wiedervermietungen liess sich in Übereinstimmung mit dem Gesamtmarkt eine Reduktion der Insertionsdauer um 5 Tage (von 32 auf 27) feststellen. Die ausgeschriebenen Wohnungen sanken um (-10%). Bei Erstvermietungen verkürzte sich die Insertionszeit von 35 auf 30 Tage, dies bei praktisch unverändertem Angebot (1355 Wohnungen). Dies lässt auf gestiegene Nachfrage schliessen.

Stadt Bern



Das ausgeschriebene Angebot in Bern ist im Gesamtjahr entgegen dem schweizweiten Trend deutlich gestiegen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen zog im 1. Quartal 2023 markant an. Insbesondere grosse Wohnungen liessen sich gut vermieten.

Jahresvergleich. Das Angebot an Mietwohnungen nahm im Jahresvergleich zu. Die Zahl der inserierten Wohnungen nahm in Bern um 4% zu. Diese mussten 1 Tag weniger lang ausgeschrieben werden (20 Tage), was auf eine steigende Nachfrage schliessen lässt.

Quartalsvergleich. Im Quartalsvergleich zeigt sich ein analoges Bild. Das Wohnungsangebot stieg im 1. Quartal 2023 auf über 3000 Inserate. Gleichzeitig sank die Insertionsdauer auf 18 Tage.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 9327 Inserate). Wohnungen unter 1000 CHF mussten bei gesunkenem Angebot deutlich weniger lang ausgeschrieben werden (von 14 auf nur noch 10 Tage). Bei Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF stieg das Angebot stark (von 791 auf 1188) bei deutlich kürzerer Ausschreibungsdauer (von 28 auf 17 Tage). Dies lässt auf eine Nachfragezunahme in diesem Preissegment schliessen.

Angebot nach Zimmerzahl (8936 Inserate). Bei 1-Zimmer-Wohnungen sank die Insertionszeit von 19 auf 17 Tage. Das Wohnungsangebot war zudem rückläufig (-13%). Hingegen haben sich bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen praktisch keine Veränderungen ergeben. Deutlich angezogen hat die Nachfrage nach grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Bei leicht gestiegenem Angebot sank die Insertionszeit von 22 auf 16 Tage.

Erst- und Wiedervermietung (9380 Inserate). Wohnungen zur Wiedervermietung waren in Bern um 2 Tage weniger lang ausgeschrieben (von 21 auf 19 Tage) bei einem Angebotsanstieg um 5%. Neubauwohnungen mussten dagegen 4 Tage länger ausgeschrieben werden (von 28 auf 32 Tage) bei praktisch unverändertem Angebot.

Stadt Chur

Der Rückgang an ausgeschriebenen Wohnungen war im Gesamtjahr erneut massiv. Die Insertionszeiten waren in Chur im schweizweiten Vergleich extrem tief.

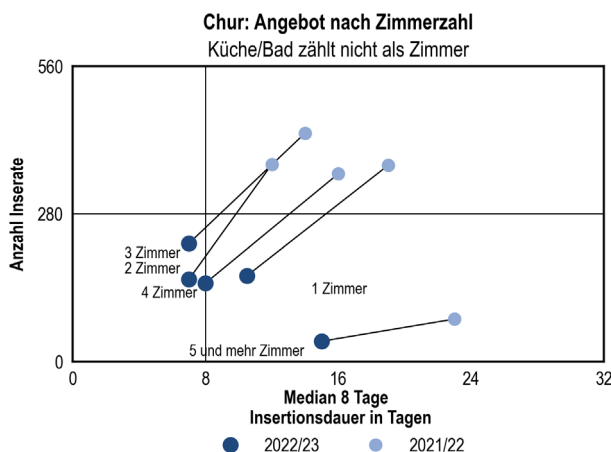
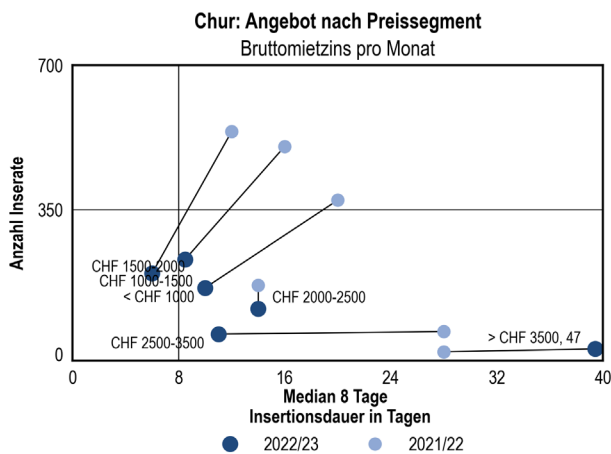
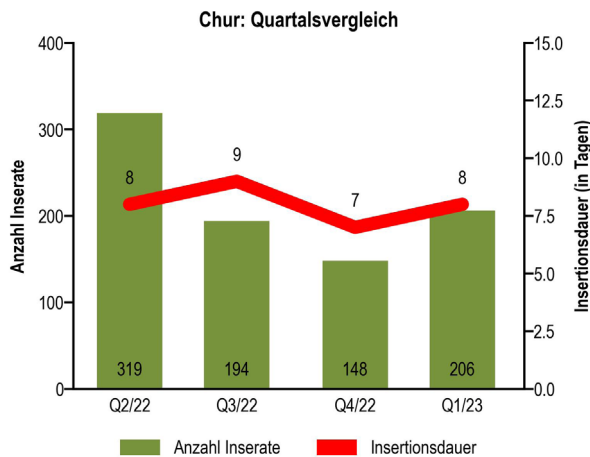
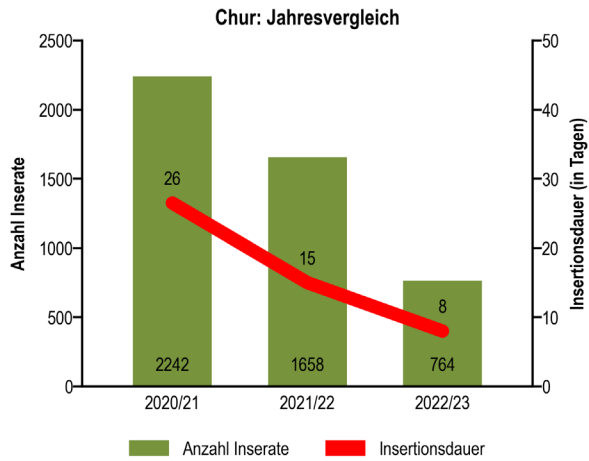
Jahresvergleich. Auffallend ist der massive Rückgang an Inseraten. Die Zahl der angebotenen Mietwohnungen halbierte sich (-54%). Im gleichen Zug mussten die Wohnungen im Jahresvergleich auch nur noch halb so lange ausgeschrieben werden (von 15 auf nur noch 8 Tage). Die Insertionszeit verkürzte sich leicht unterproportional verglichen mit der Abnahme der Inseratezahl. Dies deutet auf eine leichte Nachfrageabschwächung hin.

Quartalsvergleich. Ab dem 3. Quartal 2022 wurden deutlich weniger Wohnungsinserate registriert als in den Quartalen davor. Dies schlug sich in deutlich rückläufigen Insertionszeiten nieder. Insgesamt bleibt die Marktsituation in Chur sehr angespannt.

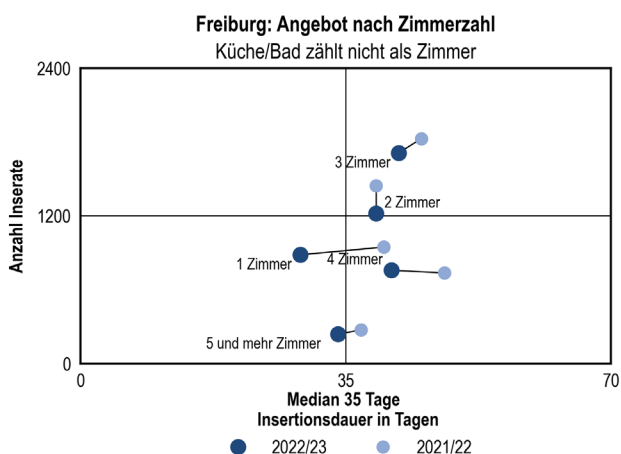
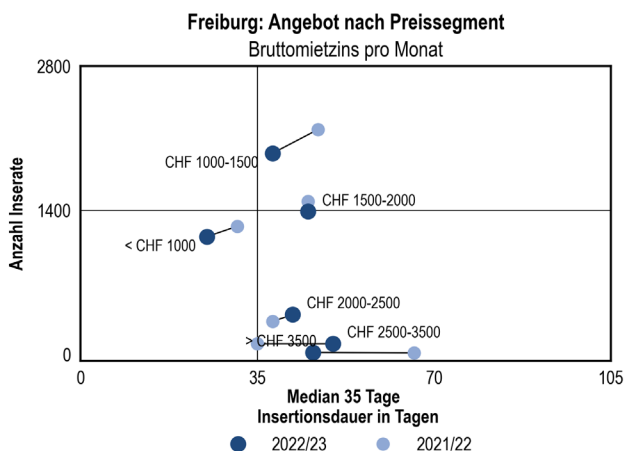
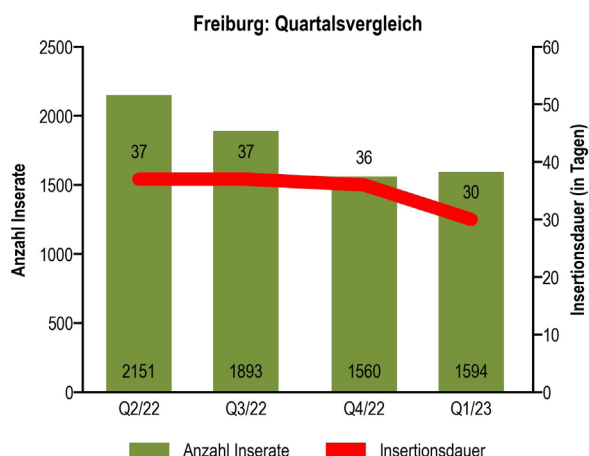
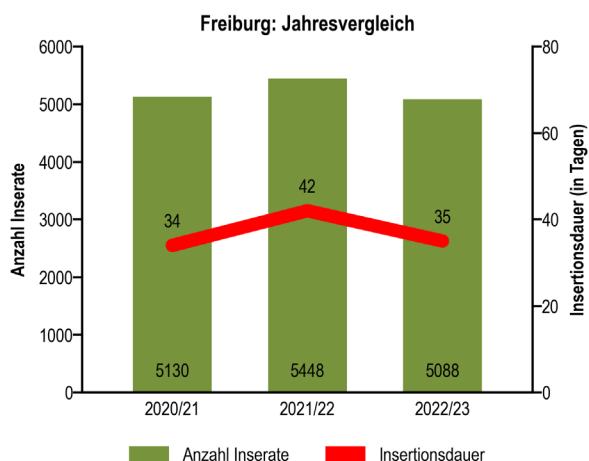
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 759 Inserate). Den stärksten Nachfrageschub gab es im Segment von 2500 bis 3500 CHF. Die Insertionszeit hat sich bei leicht gesunkenem Angebot (-11%) fast gedrittelt (von 29 auf 11 Tage). Schwieriger zu vermieten waren hochpreisige Wohnungen (über 3500 CHF), die neu im Schnitt 47 Tage lang ausgeschrieben werden mussten. Insertionszeit und Angebot bei tiefpreisigen Wohnungen sanken etwa im Gleichschritt.

Angebot nach Zimmerzahl (731 Inserate). Auffallend ist die gleichgerichtete Bewegung bei sämtlichen Wohnungsgrößen. Stark reduzierte Angebote mussten deutlich weniger lang ausgeschrieben werden. Es sind keine Präferenzen für bestimmte Wohnungsgrößen erkennbar. Insgesamt scheint der Mietzins in Chur eine grössere Bedeutung bei der Wohnungssuche zu haben als die Wohnungsgröße.

Erst- und Wiedervermietung (764 Inserate). Eine gleichgerichtete Bewegung von Insertionszeit bei Wiedervermietungen (von 17 auf 7 Tage, -60%) und ausgeschriebenen Wohnungen (von 1448 auf 639, -56%) lässt auf eine unveränderte Nachfrage schliessen. Die bei den Erstvermietungen unveränderte Insertionszeit (12 Tage) bei einem massiv reduzierten Angebot (von 207 auf 125, -40%) deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.



Stadt Freiburg



Die Insertionszeiten sind im Gesamtjahr im Gleichschritt mit dem Inseratevolumen gesunken. Im 1. Quartal 2023 zog die Nachfrage nach Mietwohnungen hingegen deutlich an.

Jahresvergleich. Die Insertionszeit sank im Jahresvergleich um 7 auf 35 Tage (-17%) und damit auf das Niveau der Perioden 2019/20 und 2020/21. Bei einer Reduktion des Inseratevolumens um -7% deutet dies auf eine rückläufige Nachfrage hin.

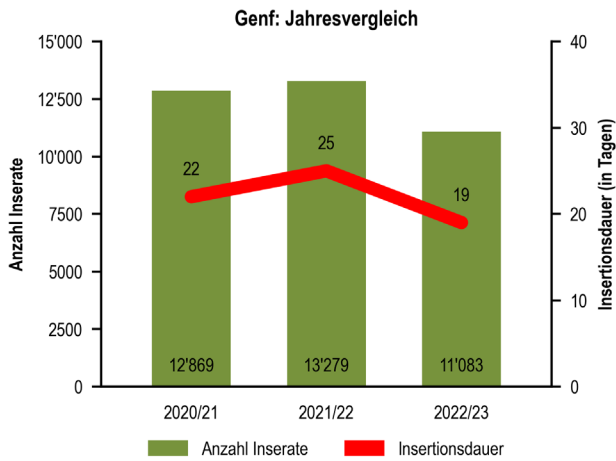
Quartalsvergleich. Das 1. Quartal 2023 fällt deutlich aus der Reihe. Die Wohnungsnachfrage zog deutlich an. Die Insertionszeit sank um 6 auf noch 30 Tage bei einem minim gestiegenen Angebot.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4997 Inserate). Wohnungen mit einem Mietzins von über 2000 CHF machen in Freiburg nur rund 10% des Wohnungsangebots aus. Entsprechend erratisch bewegen sich die Insertionszeiten und Volumen. Wohnungen bis 1500 CHF waren bei rückläufigem Angebot deutlich mehr gesucht.

Angebot nach Zimmerzahl (4816 Inserate). Die Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen stieg. Ein leicht gesunkenes Angebot (-6%) musste deutlich weniger lang ausgeschrieben werden (von 40 auf noch 29 Tage). Wohnungen mit 4 Zimmern wurden bei praktisch gleichem Angebot deutlich schneller vermietet.

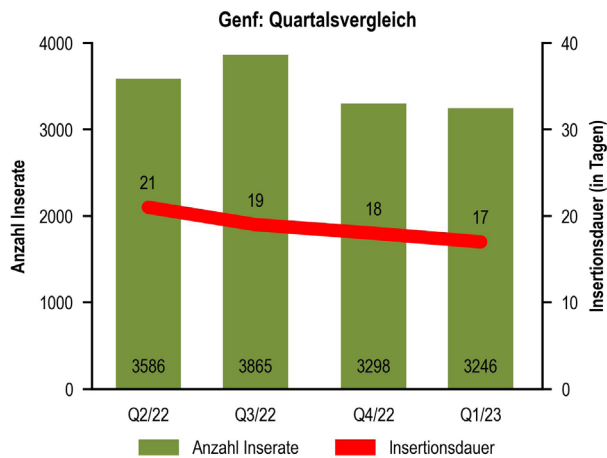
Erst- und Wiedervermietung (5088 Inserate). Wohnungen zur Wiedervermietung waren weiterhin gefragt. Ein um 7% reduziertes Angebot musste 17% weniger lang ausgeschrieben werden. Für Erstvermietungen mussten Vermieter in Freiburg weniger lang inserieren als für Wiedervermietungen (29 gegenüber 35 Tage). Diese Besonderheit lässt sich nur in St. Gallen und Lugano beobachten.

Stadt Genf



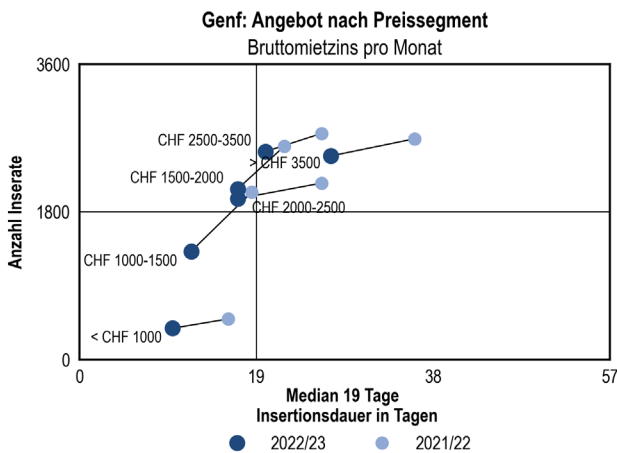
Die Insertionszeiten und angebotenen Mietwohnungen sind im Jahresvergleich im Gleichschritt gesunken. Der Trend sinkender Insertionszeiten hielt über die Quartale an.

Jahresvergleich. Die Insertionszeit sank im Jahresvergleich um 6 auf noch 19 Tage. Gleichzeitig reduzierte sich das ausgeschriebene Angebot um 16%. Der Markt hat das reduzierte Angebot bei einer leichter Nachfragesteigerung ohne Verwerfungen absorbiert.

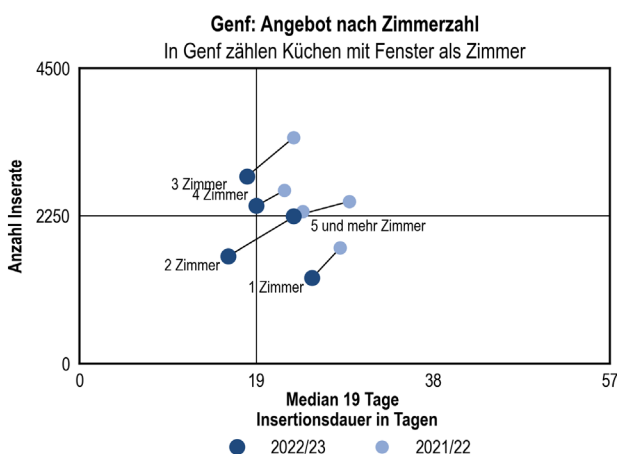


Quartalsvergleich. Im Gegensatz zu anderen Schweizer Städten fand im 1. Quartal 2023 keine Trendumkehr statt. Entgegen dem schweizweiten Trend blieb die Nachfrage in Genf konstant. Das 3. Quartal 2022 war hinsichtlich des Volumens das schwächste, was sich umgehend in einer Verkürzung der Insertionszeit niederschlug.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 10 760 Inserate). Es lässt sich eine gleichläufige Bewegung in allen Preissegmenten und Wohnungsgrößen feststellen. Kein Segment weist eine erhöhte Insertionszeit aus. Eine deutliche Verkürzung der Insertionsdauer liess sich bei Wohnungen unter 1000 CHF feststellen (von 17 auf nur noch 10 Tage). Auffallend ist das grosse Angebot an teuren Wohnungen. 47% der Wohnungen (5016 von total 10 760) kosteten über 2500 CHF im Monat.

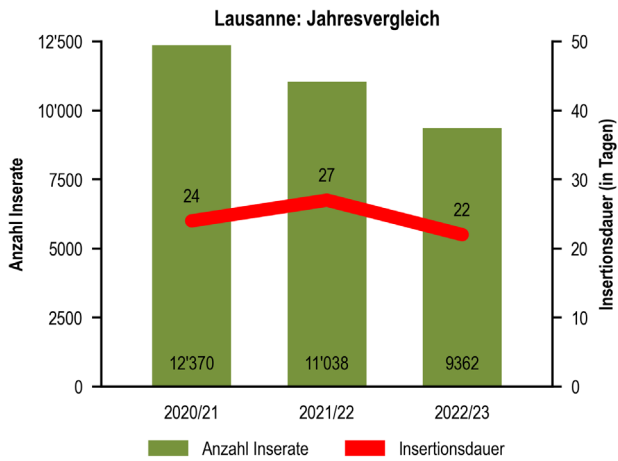


Angebot nach Zimmerzahl (10 443 Inserate). In allen Segmenten musste ein rückläufiges Angebot weniger lang ausgeschrieben werden. In den grössten Segmenten mit 3 und mehr Zimmern wurde ein Rückgang um 3 und 6 Tagen verzeichnet.



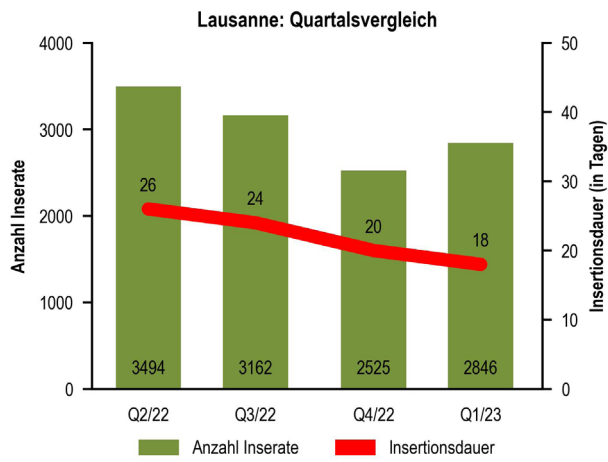
Erst- und Wiedervermietung (11 083 Inserate). In Genf ist das Segment der Erstvermietungen traditionell auffallend klein. Nur 160 von insgesamt 10 923 (1,5%) Einheiten fallen in dieses Segment. Diese mussten deutlich länger ausgeschrieben werden (von 28 auf 36 Tage).

Stadt Lausanne

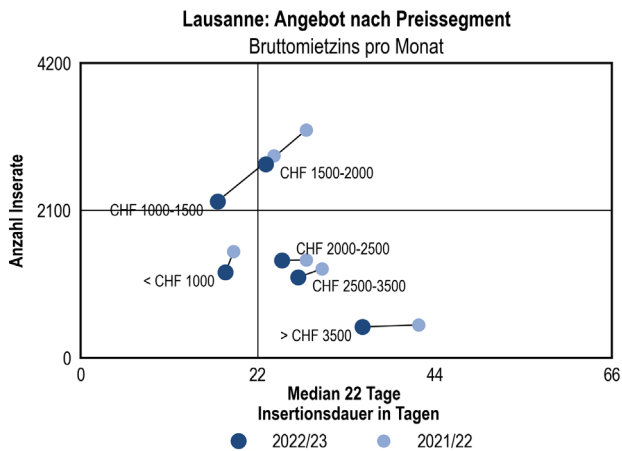


Ab der 2. Jahreshälfte 2022 sind in Lausanne deutlich weniger Wohnungen inseriert worden, was sich in einer Verkürzung der Insertionszeit niederschlug. Die Nachfrage war weitgehend stabil.

Jahresvergleich. Zum Vorjahr zeigte sich eine gleichgerichtete Bewegung. Insertionszeit (-5 Tage) und Angebotsmenge (-15%) sanken im Gleichschritt. Mit 9362 Wohnungen wurden so wenige Objekte inseriert wie zuletzt in der Vergleichsperiode 2018/19.

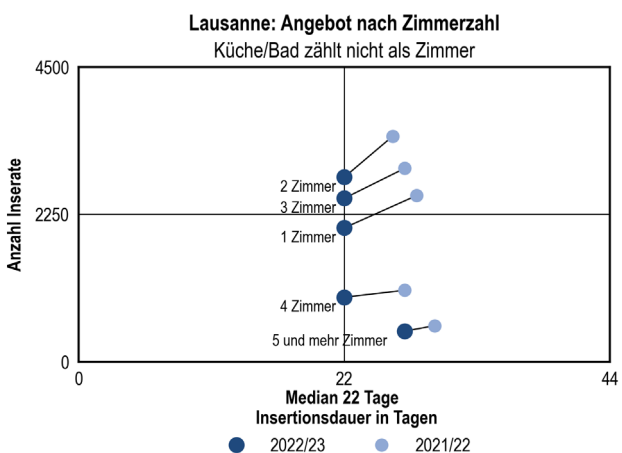


Quartalsvergleich. Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2022) war das Angebot mit 2633 Objekten am grössten. Im 1. Quartal 2023 zeigte sich eine Belebung der Nachfrage. Der Angebotsanstieg betrug 13% (von 2525 im Vorquartal auf 2846 ausgeschriebene Objekte) bei einer reduzierten Insertionszeit (-2 Tage).



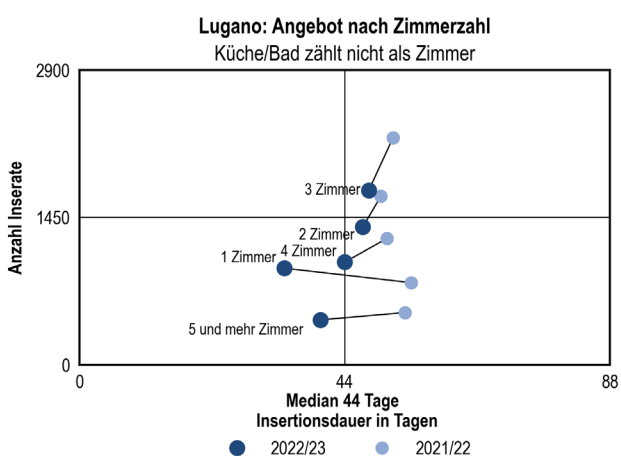
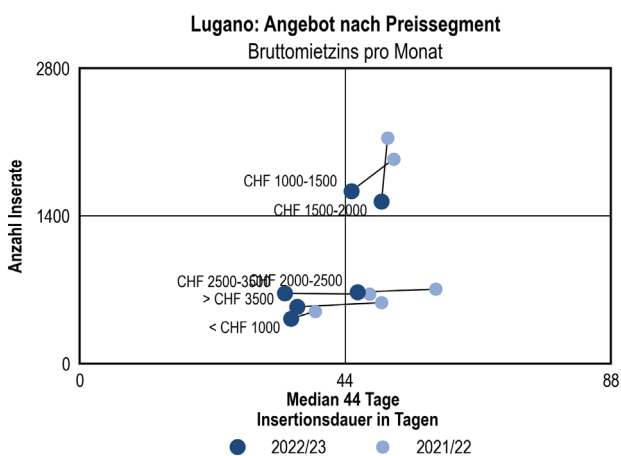
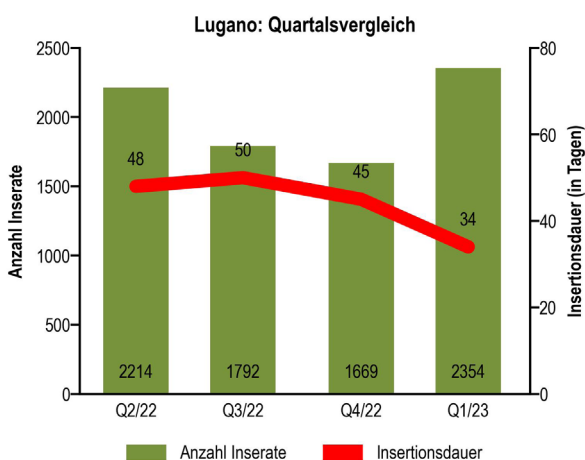
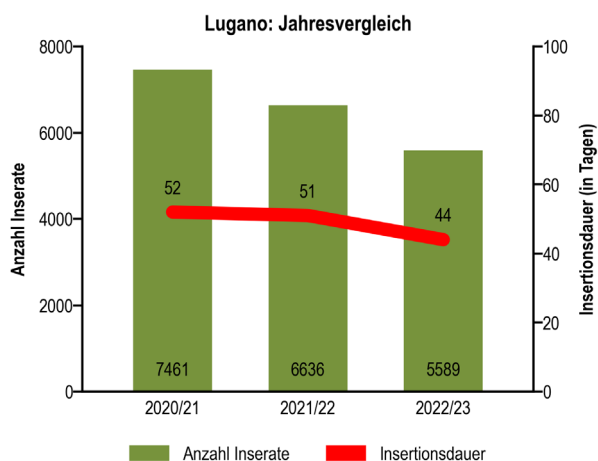
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 9196 Inserate). Am deutlichsten ist der Angebotsrückgang bei den Wohnungen bis zu 2000 CHF Mietzins (zwischen -17 und -28%). Diese waren eher weniger gesucht, während Wohnungen der Segmente über 2000 CHF bei wenig verändertem Angebot deutlich kürzer inseriert werden mussten.

Angebot nach Zimmerzahl (8819 Inserate). Mit Ausnahme der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern liegen alle Segmente auf dem Median der Insertionsdauer von 22 Tagen. Dies lässt auf einen ausgewogenen Angebots- und Nachfragemix schliessen. Mit 27 Tagen liegen die grössten Wohnungen nur unwesentlich darüber.



Erst- und Wiedervermietung (9362 Inserate). Wie in Genf ist der Erstvermietungsmarkt auch in Lausanne sehr klein. Lediglich 284 Erstvermietungen (Vorjahr 225) wurden ausgeschrieben. Mit nur 3% ist das Segment im Vergleich der Schweizer Städte deutlich unterdurchschnittlich.

Stadt Lugano



Die traditionell hohen Ausschreibungszeiten haben sich im Jahresverlauf deutlich reduziert. Im 1. Quartal 2023 zog die Nachfrage massiv an. Die Trendumkehr fiel mit grösserem Angebot und kürzeren Insertionszeiten überdeutlich aus.

Jahresvergleich. Im Vergleich der Schweizer Städte war die Ausschreibungszeit in Lugano immer noch am höchsten (44 Tage). Allerdings hat sich die Dauer bei einem rückläufigen Angebot (-16%) deutlich verkürzt (-7 Tage).

Quartalsvergleich. Im Winterhalbjahr nahm das Angebot deutlich auf knapp 1700 Inserate ab, ohne dass dies die Insertionszeiten wesentlich beeinflusst hätte. Diese lagen weiterhin bei 45 bzw. 48 Tagen, was auf eine geringere Nachfrage schliessen lässt. Im 1. Quartal 2023 setzte dann eine deutliche Belebung der Nachfrage ein, was trotz eines grösseren Angebots zu kürzeren Insertionszeiten führte (34 Tage).

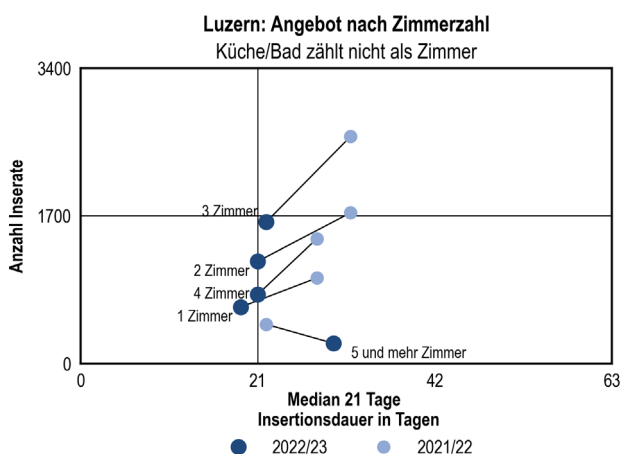
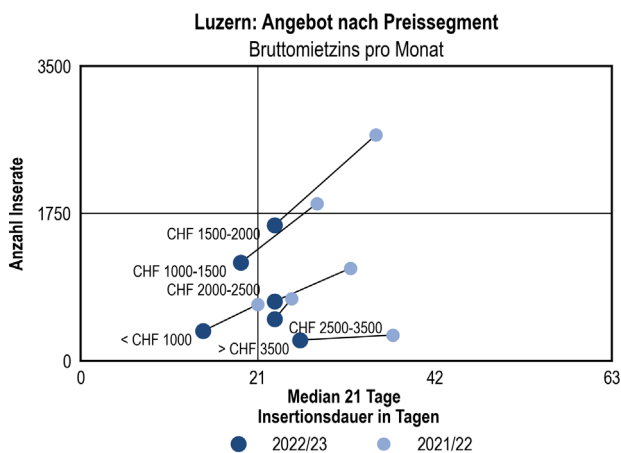
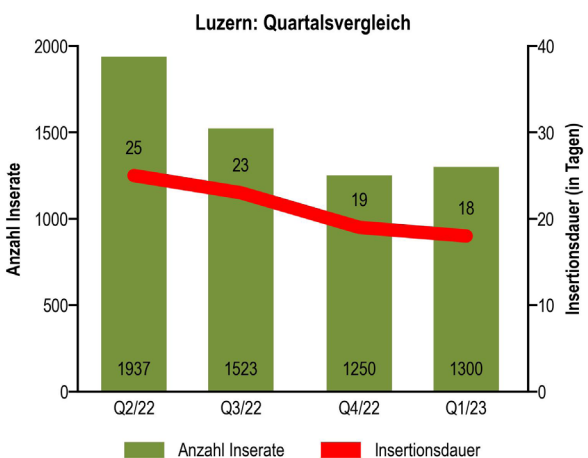
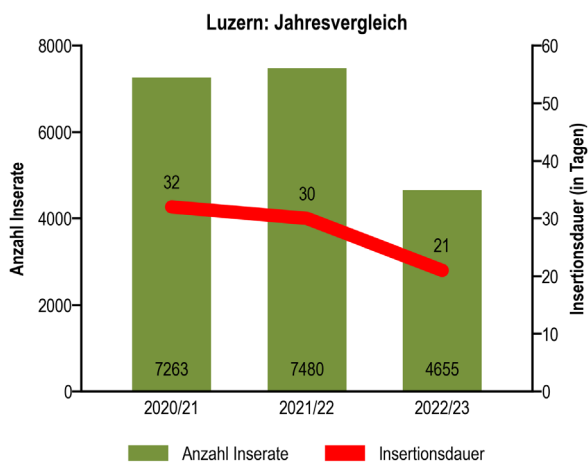
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 5484 Inserate). Ein klarer Trend zeigte sich bei höherpreisigen Wohnungen (über 2000 CHF). Ein fast gleichbleibendes Angebot musste deutlich weniger lang ausgeschrieben werden, was auf eine deutliche Nachfragebelebung in diesem Segment hinweist. Eine geringere Anzahl an günstigeren Wohnungen (bis 1500 CHF) traf auf eine geringere Nachfrage.

Angebot nach Zimmerzahl (5482 Inserate). Das signifikant reduzierte Angebot an Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern wurde vom Markt eher langsamer absorbiert, was auf eine geringere Nachfrage hindeutet. 1-Zimmer und 5-Zimmer-Wohnungen waren in Lugano dagegen besonders gesucht. Ein wenig verändertes Angebot musste deutlich weniger lang inseriert werden.

Erst- und Wiedervermietung (5589 Inserate). Erstvermietungen machen am Wohnungsmarkt rund 7% aus. Sie mussten mit 42 Tagen weniger lang inseriert werden als Wohnungen zur Wiedervermietung (45 Tage). Nur Lugano, Freiburg und St. Gallen weisen dieses untypische Phänomen auf.

Stadt Luzern

Eine massive Reduktion der ausgeschriebenen Wohnungen im Jahresvergleich führte zu einem proportionalen Rückgang der Insertionszeiten. Sowohl Angebot als auch Insertionszeiten zeigen deutlich nach unten.



Jahresvergleich. Die Insertionszeit sank massiv um 9 Tage auf neu 21 Tage. Die Anzahl Inserate sank um satte 38%. Dies lässt auf einen tendenziellen Nachfragerückgang schliessen. Es wurden so wenige Angebote registriert wie zuletzt in der Periode 2017/18.

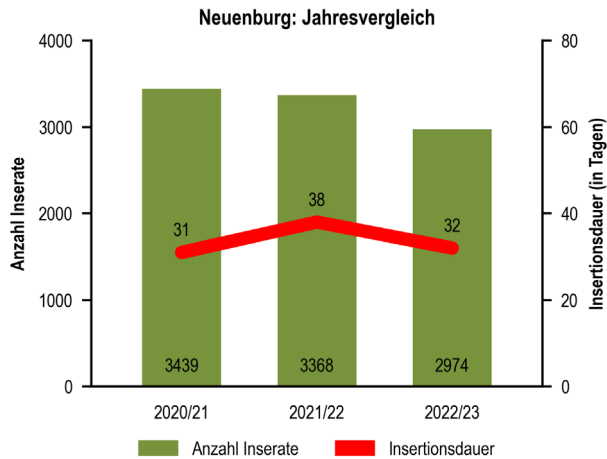
Quartalsvergleich. Nach dem 2. Quartal 2022 auf Normalniveau (2748 Objekte) halbierte sich das Angebot in den Folgemonaten. Dies führte zu einer Insertionsdauer von zuletzt 18 Tagen.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4590 Inserate). Auffallend und aussergewöhnlich im schweizweiten Städtevergleich ist der Umstand, dass sich sämtliche Preissegmente nahezu parallel bewegten. Die Zahl der angebotenen Wohnungen sank in allen Segmenten, ebenso die jeweilige Ausschreibungsdauer. Bei den teuersten Wohnungen war der Rückgang der Insertionsdauer überproportional.

Angebot nach Zimmerzahl (4493 Inserate). Ein einheitlicher Trend zeigte sich bei 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen. Eine starke Angebotsreduktion führte zu proportional sinkenden Ausschreibungszeiten. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern bilden einen statistischen Ausreisser. Ein fast halbiertes Angebot (-48% von 454 auf 235 Einheiten) musste 8 Tage länger (auf neu 30 Tage) ausgeschrieben werden. Die Nachfrage in diesem Segment brach ein.

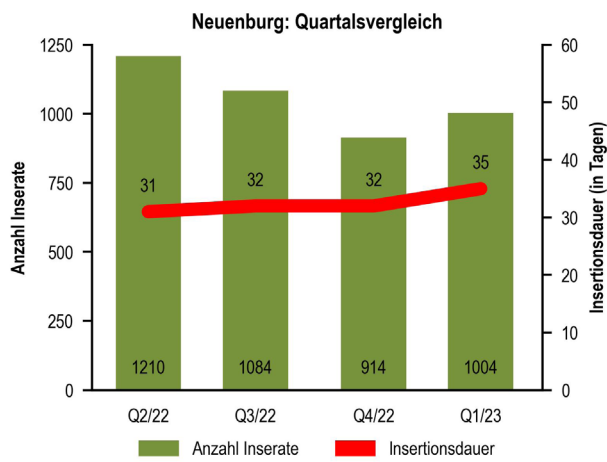
Erst- und Wiedervermietung (4655 Inserate). Bei Wieder- und Erstvermietungen zeigten sich gleichläufige Bewegungen. Eine deutliche Reduktion der Ausschreibungszeit um rund ein Drittel geht einher mit Angebotsreduktionen von 38% bei Altbau- und 36% bei Neubauwohnungen.

Stadt Neuenburg

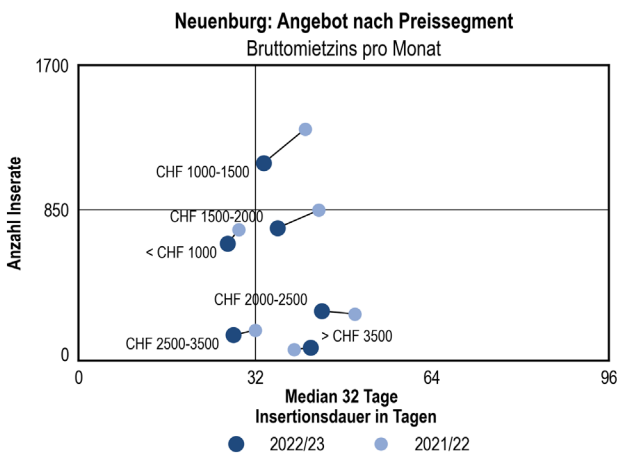


Ein kleineres Wohnungsangebot stiess in Neuenburg auf eine leicht höhere Nachfrage. Dadurch verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit überproportional.

Jahresvergleich. Die Zahl der Inserate ist wieder auf das Vor-Corona-Niveau gefallen (2974 Objekte). Bei leicht höherer Nachfrage reduzierte sich die Insertionszeit von 38 auf 32 Tage und damit ebenfalls wieder auf Werte, die bis 2021 für den lokalen Markt üblich waren.

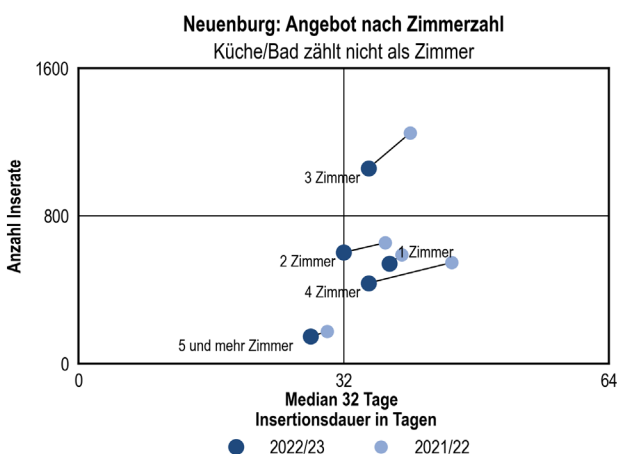


Quartalsvergleich. Der Markt war über alle vier Quartale hinweg stabil mit jeweils rund 1000 Wohnungsangeboten. Einzig im 2. Quartal 2022 mussten sich Vermieter noch länger gedulden, bis sie einen Mieter gefunden hatten (39 Tage).



Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 2925 Inserate). Eine Nachfragebelebung verzeichneten Wohnungen zwischen 1000 und 2000 CHF. Ihre Insertionszeit verkürzte sich bei rückläufigem Angebot überproportional. Weniger gesucht waren Wohnungen unter 1000 CHF. Wohnungen über 3500 CHF spielen in Neuenburg eine untergeordnete Rolle.

Angebot nach Zimmerzahl (2789 Inserate). Es wurden in allen Kategorien weniger Wohnungen inseriert, was zu einer Verkürzung der Insertionszeiten führte. 2- und 4-Zimmer-Wohnungen liessen sich deutlich schneller vermieten als in der Vorjahresperiode (32 bzw. 35 Tage).



Erst- und Wiedervermietung (2974 Inserate). Bei Erstvermietungen fällt das notorisch sehr kleine Angebot von nur 90 Objekten (Vorjahr 66) bei deutlich gesunkener Insertionszeit (von 58 auf 41 Tage) auf. Dies lässt auf eine kräftige Nachfrage schliessen.

Stadt Sankt Gallen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt St. Gallen liess im Jahresvergleich nach. Stärker nachgefragt waren Wohnungen bis 2000 CHF.

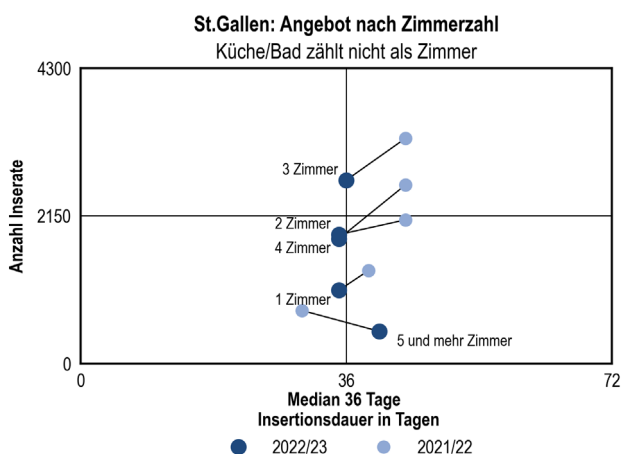
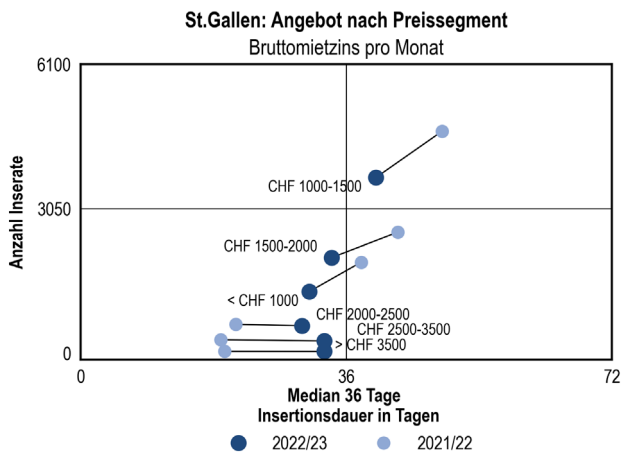
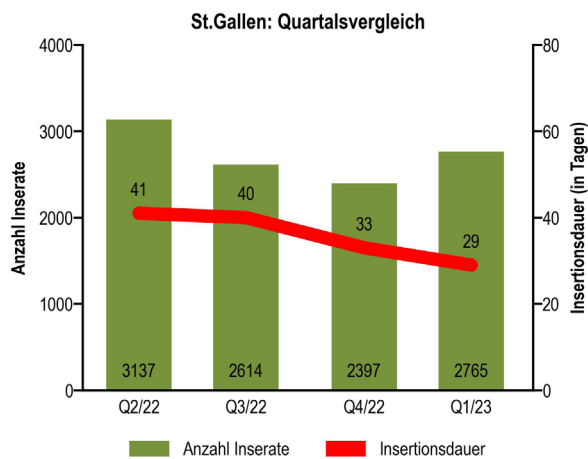
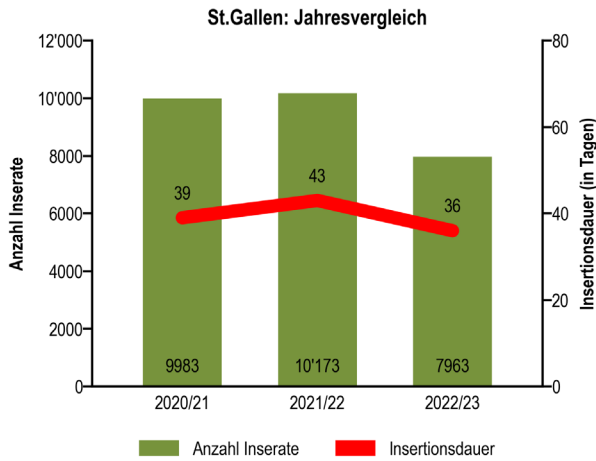
Jahresvergleich. Im Jahresvergleich sank das Angebot an Wohnungen um 21%. Gleichzeitig reduzierte sich die Insertionszeit lediglich um 7 auf 36 Tage (-16%), was auf eine schwächere Nachfrage hindeutet. St. Gallen gehört weiterhin zu den Städten mit der längsten Insertionszeit. Im Verhältnis zur Bewohnerzahl (rund 75 000) ist das Angebot trotz Rückgang gross.

Quartalsvergleich. Der Mietwohnungsmarkt startete fulminant in die Beobachtungsperiode. Im 2. Quartal 2022 wurden rund 4000 Wohnungen ausgeschrieben, was die Insertionsdauer auf 45 Tage trieb. Zum Auftakt des Jahres 2023 belebte sich die Nachfrage dann deutlich.

Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 7908 Inserate). Wohnungen in den Segmenten bis 2000 CHF konnten rasch vermietet werden. Der Markt hatte ein rückläufiges Angebot überdurchschnittlich schnell absorbiert. In höherpreisigen Segmenten musste ein kleineres Angebot teilweise deutlich länger inseriert werden.

Angebot nach Zimmerzahl (7906 Inserate). 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen erfuhren eine deutliche Verkürzung der Insertionszeiten. Grössere Wohnungen mussten trotz Angebotsrückgang markant länger inseriert werden.

Erst- und Wiedervermietung (7963 Inserate). Keine grossen Unterschiede gab es bei Wieder- und Erstvermietungen. In beiden Kategorien reduzierte sich sowohl die Insertionszeit als auch das Angebot. Auffallend ist, dass Neubauwohnungen kürzer inseriert werden müssen als solche im Bestand. Hier bildet St. Gallen zusammen mit Lugano und Freiburg eine Ausnahme.



Stadt Winterthur

Winterthur sticht durch sehr kurze Insertionszeiten heraus. Diese haben sich im Durchschnitt nochmals um 6 Tage verkürzt. Der Nachfrageüberhang akzentuierte sich im letzten Quartal des beobachteten Jahrs.

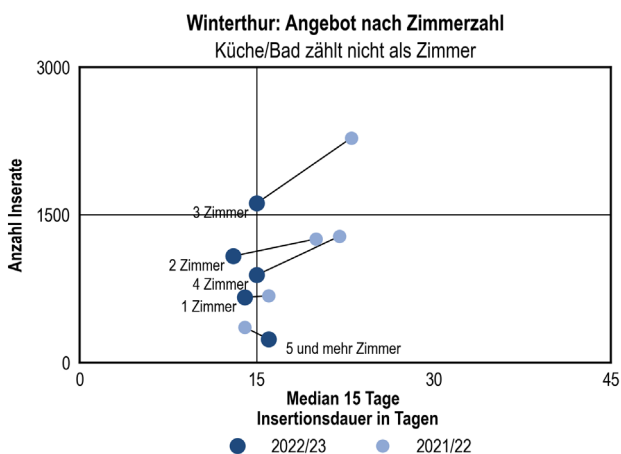
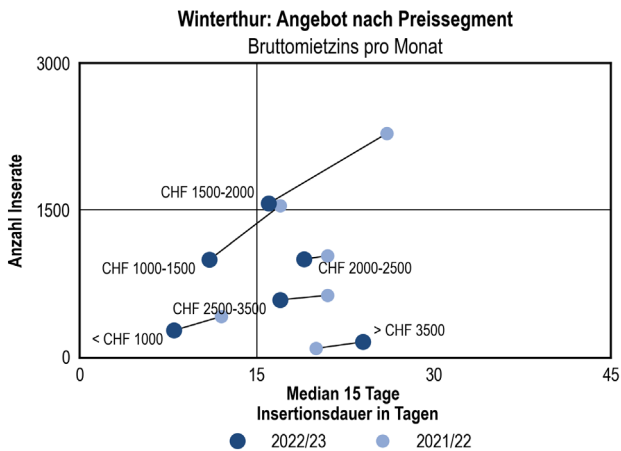
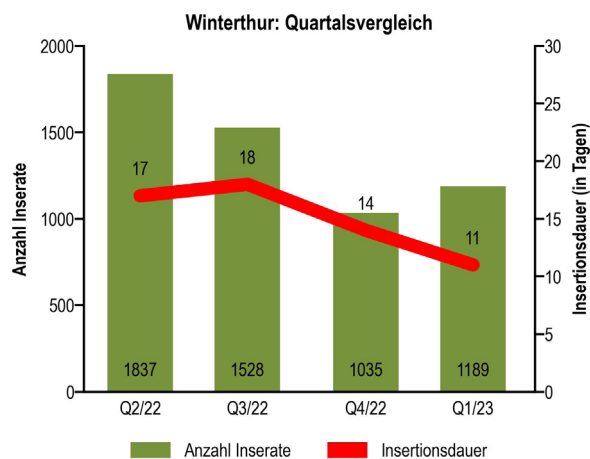
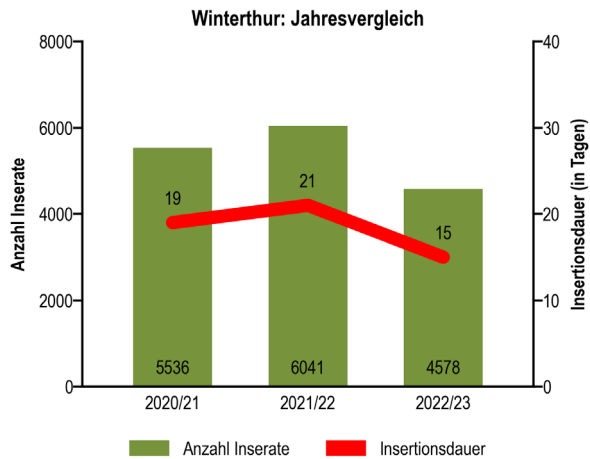
Jahresvergleich. Die Insertionszeit verkürzte sich deutlich um 6 auf nur noch 15 Tage (-29%) bei einem Rückgang des Angebots um 24%. Dies deutet auf eine anhaltend wachsende Nachfrage hin. Winterthur gehört zu den Städten mit den kürzesten Insertionszeiten.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2023 sank die Insertionszeit nochmals auf tiefe 11 Tage bei einem um 15% erhöhten Angebot. Das bedeutet, dass die Nachfrage massiv gestiegen ist. Diese Trendumkehr ist im Städtevergleich überdurchschnittlich deutlich ausgefallen.

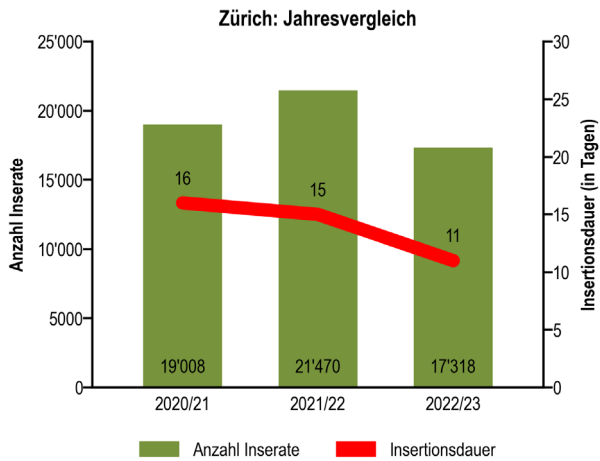
Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 4545 Inserate). Bei Wohnungen in den Segmenten bis 2000 CHF sanken die Insertionszeiten nochmals deutlich bei reduziertem Angebot. Teurere Wohnungen waren dagegen etwas weniger stark nachgefragt.

Angebot nach Zimmerzahl (4498 Inserate). Gesucht waren mittelgrosse Wohnungen von 2 bis 4 Zimmern. In diesen Segmenten sanken sowohl Insertionszeiten als auch das Angebot. Eine auffallende Entwicklung zeigte sich bei 5-Zimmer-Wohnungen. Ein um ein Drittel gesunkenes Angebot (-33% von 359 auf 241) musste 2 Tage länger ausgeschrieben werden (von 14 auf 16 Tage), was auf eine deutlich geringere Nachfrage schliessen lässt.

Erst- und Wiedervermietung (4578 Inserate). Neubaupwohnungen machen in Winterthur einen vergleichsweise grossen Anteil am Wohnungsangebot aus. Mit 14 Tagen (Wiedervermietung) und 19 Tagen liegen die beiden Marktsegmente nahe beieinander und deutlich unter dem Niveau anderer Städte.

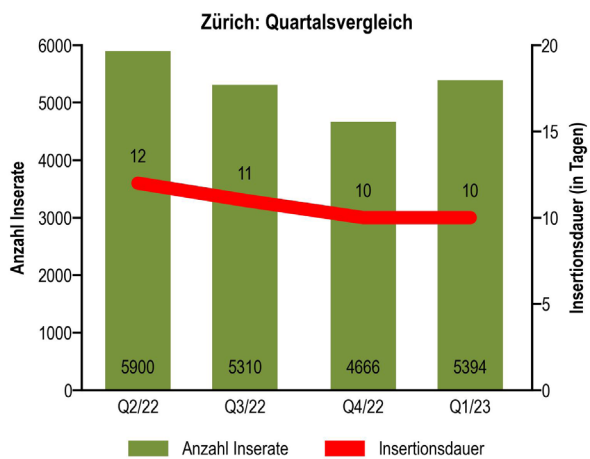


Stadt Zürich

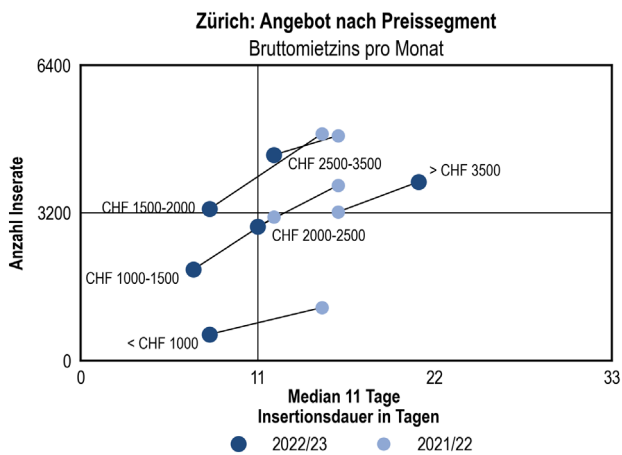


Das Wohnungsangebot hat im Vorjahresvergleich wieder deutlich abgenommen, was zu einer überproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer führte. Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg.

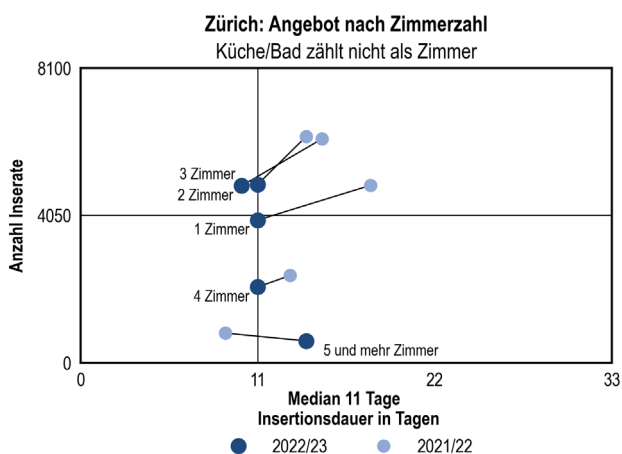
Jahresvergleich. Die Insertionszeit sank von 15 auf nur noch 11 Tage (-27%). Gleichzeitig sank das Angebot um 19%. Die Insertionszeit verkürzte sich überproportional verglichen mit der Abnahme der Zahl an Inseraten. Somit hat die Nachfrage nach Mietwohnungen im Gesamtjahr zugenommen.



Quartalsvergleich. Um den Jahreswechsel pendelte sich die Insertionszeit bei 10 Tagen ein. Zuletzt konnte eine aufgestaute Nachfrage ein leicht wachsendes Angebot gut absorbieren. Das 2. Quartal 2022 war in der Beobachtungsperiode das angebotsstärkste Quartal (6936 Objekte).



Angebot nach Preissegment (berücksichtigt: 17 062 Inserate). Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF sind in Zürich mit 4455 Objekten das angebotsstärkste Segment. Zusammen mit den Segmenten 1000 bis 2500 CHF erlebten diese den grössten Nachfrageschub. Teurere Wohnungen mussten nicht wesentlich länger ausgeschrieben werden als preiswertere. Nur die teuersten bewegten sich in Richtung Mehrangebot und längere Insertionszeit.



Angebot nach Zimmerzahl (16 380 Inserate). 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen liegen hinsichtlich Insertionszeit praktisch auf dem Median, was für einen gleichgewichteten Markt spricht. Lediglich Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern waren weniger gefragt.

Erst- und Wiedervermietung (17 318 Inserate). Bei Erstvermietung erfolgte eine Reduktion der Insertionszeit (von 20 auf 14 Tage) bei einer Angebotsreduktion von -19% (von 2915 auf 2348 Objekte). Bei Wiedervermietungen reduzierte sich die Insertionszeit (von 15 auf sehr tiefe 10 Tage) bei einer Angebotsverknappung um -19% (18 488 auf 14 970).