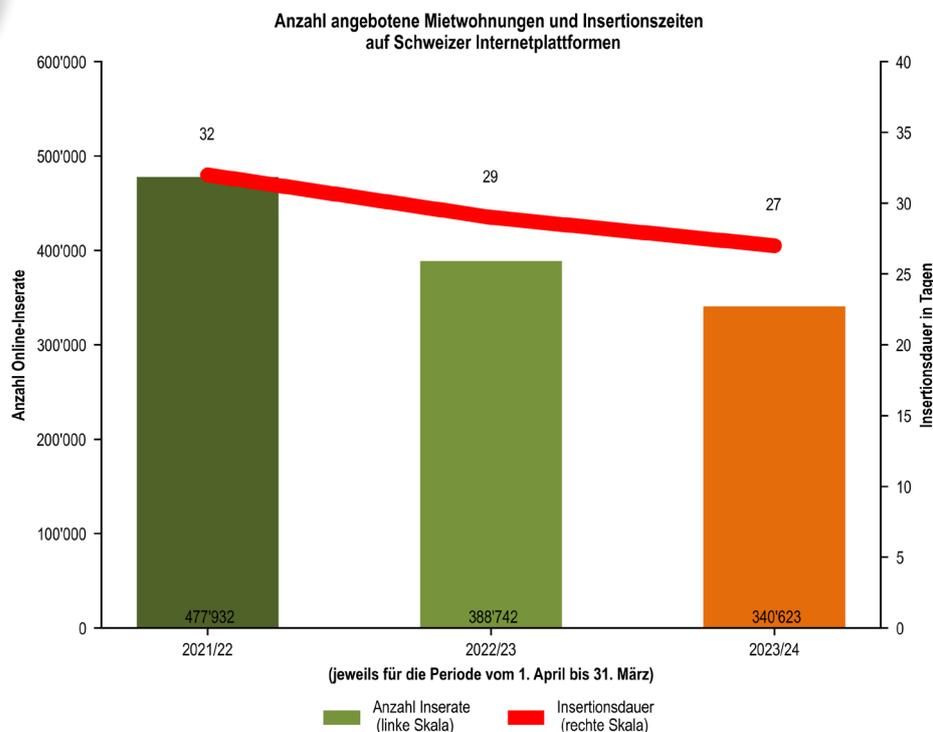


Online-Wohnungsindex

Das Insertionsvolumen sinkt schweizweit unter das Niveau der Periode Oktober 2016 – September 2017 (350 000 Inserate, 33 Insertions-tage). In der Berichtsperiode (01.04.2023 – 31.03.2024) ist das Ungleichgewicht (d.h. die Übernachfrage) ungleich grösser (33 Tage vs. 27 Tage Insertionszeit).



OWI April 2023 – März 2024

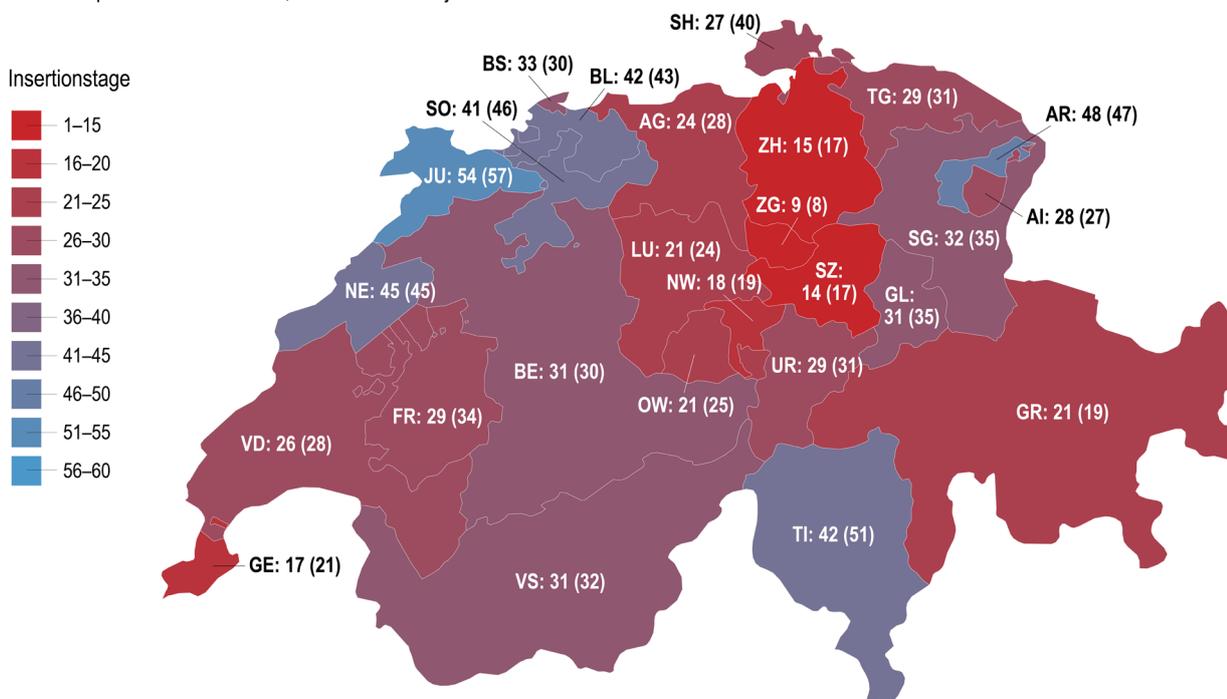
Steigende Mietzinse und sinkendes Angebot hemmen Wohnungswechsel

Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nimmt weiter ab. Zwischen April 2023 und März 2024 werden schweizweit 340 000 Wohnungen ausgeschrieben. Dies entspricht einem Rückgang im Jahresvergleich um fast 50 000 Objekte oder 13%. Die mittlere Insertionszeit verkürzt sich nur geringfügig um 2 auf 27 Tage. Dies weist auf eine sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Die gestiegenen Angebotsmieten könnten ursächlich für diese Nachfragerückgang sein. Mieter bleiben in ihren Wohnungen, weil sie keine neue zu vergleichbaren Mietzinsen finden, was wiederum das Angebot verkleinert. Der Rückgang des Angebots an günstigen und kleineren bis mittelgrossen Wohnungen ist deutlich ausgeprägter. Die Dramatik der Entwicklung wird durch das Mehrangebot an grossen teureren Wohnungen verschleiert.

Der Rückgang der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktabdeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen setzt sich in der Berichtsperiode vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 fort. Die Zahl der ausgeschriebenen Objekte nimmt erneut um knapp 50 000 auf 340 000 Wohnungen ab (-13%). Dies dürfte einerseits auf eine geringere Bautätigkeit zurückzuführen sein, aber vor allem auch auf eine geringere Umzugs-häufigkeit. Sie ist in der Berichtsperiode auf 625 000 Umzüge in der Schweiz gesunken (-75 000 Umzüge im Kalenderjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr). Grund dafür ist, dass die Bestandesmieten trotz zweier Referenz-zinssatz-Runden weniger stark gestiegen sind als die Angebotsmieten. Dadurch hat sich der «Lock-in-Effekt» verstärkt. Das heisst, Mieter bleiben lieber in ihrer alten günstigen Wohnung als in eine neue teure Wohnung um-zuziehen, wodurch die Marktliquidität abnimmt. Obwohl das Angebot mit 340 000 Inseraten sogar noch unter

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton

Periode April 2023 – März 2024, in Klammern: Vorjahr



Nur noch mehrheitlich ländliche Kantone weisen eine eher entspannte Marktsituation auf. Am knappsten sind Mietwohnungen in den Wirtschaftszentren und attraktiven Domizilkantonen.

jenem des Jahres 2016 liegt (350 000 Inserate), haben sich die Insertionszeiten kaum verkürzt. Das heisst, es ist nicht schwieriger geworden, eine Mietwohnung zu finden – allerdings zu mutmasslich höheren Mietzinsen. Interessenten wägen darum genauer ab und müssen sich mehr Zeit für die Suche nehmen. Ebenfalls nahe-liegend ist, dass Mieter beim Wohnungswechsel ihren Flächenverbrauch verkleinern (müssen).

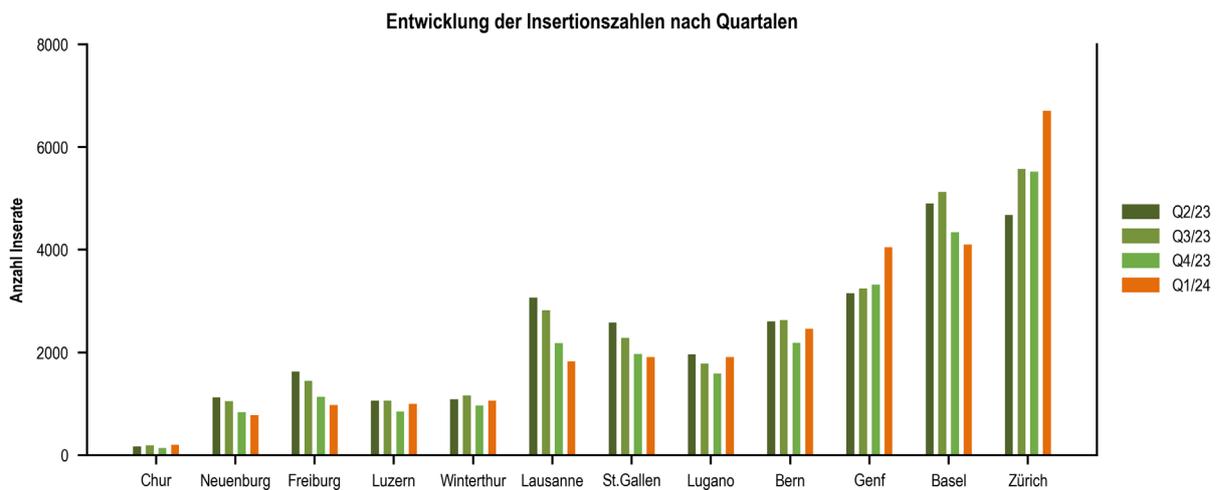
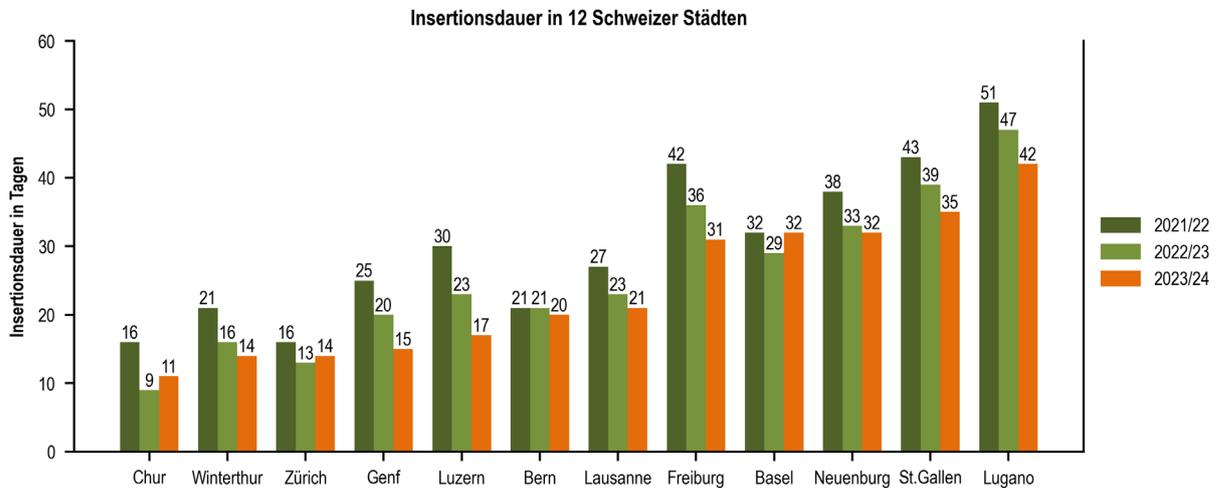
«Weniger und kürzer» in fast allen Kantonen

Die landesweite Entwicklung widerspiegelt sich in der Mehrheit der Kantone. Die Zahl der inserierten Mietwohnungen ist in 23 Kantonen rückläufig. Überwiegend ist dieser Rückgang im zweistelligen Prozentbereich. Nur in den drei Kantonen Genf, Tessin und Zug werden im Jahresvergleich mehr Wohnungen ausgeschrieben. Die Verknappung des Mietwohnungsangebots bewirkt in 19 Kantonen eine teilweise deutliche Verkürzung der Ausschreibungszeiten. Am ausgeprägtesten ist diese

in ländlichen Kantonen nahe von Zentren wie Schaffhausen (–13 Tage) und Freiburg (–5 Tage). Mit 9 bzw. 14 Tagen Ausschreibungsdauer weisen die beiden Zentralschweizer Kantone Zug und Schwyz die kürzesten Insertionszeiten auf, gefolgt vom Kanton Zürich, wo sich die Vermieter im Mittel 15 Tage bis zur Vermietung ihres Objektes gedulden müssen. Am anderen Ende des Spektrums liegen die Kantone Jura und Tessin, wo Wohnungen 54 bzw. 42 Tage ausgeschrieben werden müssen.

Zunehmende Marktfriktionen in den Städten

In 9 von 12 untersuchten Städten hält Entwicklung zu kürzeren Ausschreibungszeiten seit 2021 an. Ursächlich ist der markante Rückgang der Insertionen um bis zu 28% (Luzern). Betroffen sind praktisch überall die günstigen Wohnungen und solche mit bis zu 3 Zimmern. Dies lässt die Vermutung zu, dass Mieter in ihren bestehenden günstigen und kleinen bis mittelgrossen



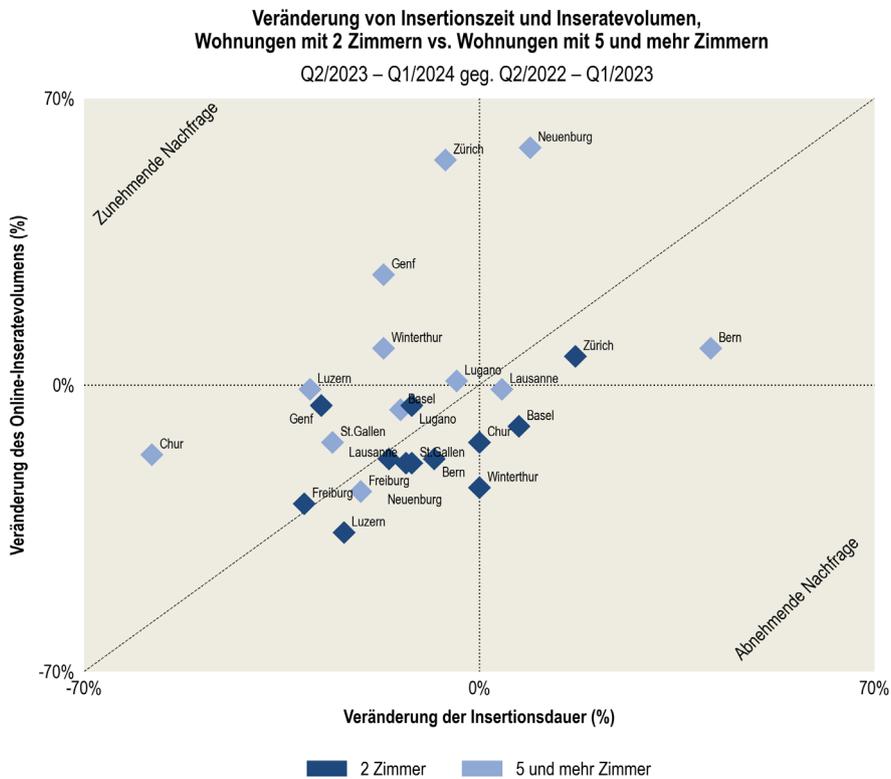
Oben: Mit Ausnahme von Chur, Zürich und Basel verkürzen sich die Insertionszeiten seit drei Jahren. In den Städten fehlt es wegen rückläufiger Bautätigkeit und trotz staatlichen Förderprogrammen an verfügbarem Wohnraum.

Unten: Die Entwicklung der Insertionszahlen zeigt nach unten. Steigt die Zahl im 1. Quartal 2024, so ist dies massgeblich auf ein Mehrangebot an grossen teureren Wohnungen zurückzuführen.

Wohnungen bleiben, weil sie keine adäquate und bezahlbare neue finden. Umgekehrt scheinen viel mehr Mieter ihre teurere und grössere Wohnung aufzugeben, was mit der Mietzinssteigerung nach zwei Referenzzinssatz-Runden zusammenhängen könnte. Dieses Mehrangebot an teureren grösseren Wohnungen verschleiert die dramatische Entwicklung in den günstigen und kleineren Segmenten. Der Rückgang beträgt in gewissen Segmenten bis zu 40%. In diesen kann vereinzelt nicht

mehr von einem funktionierenden Online-Markt gesprochen werden.

Setzt man Insertionsvolumen und -zeit in Relation, ergeben sich Hinweise auf die Nachfrageentwicklung. In der folgenden Graphik liegen Städte, die über der 45-Grad-Diagonale positioniert sind, im Bereich einer steigenden Nachfrage, jene darunter im Bereich einer sinkenden Nachfrage. Diese Interpretation wird gegenwärtig durch die veränderte Zusammensetzung des



Oben: Stellt man Insertionsdauer und Inseratevolumen einander gegenüber, liegen nur noch die Städte Genf, Lugano und Zürich im Bereich der steigenden Nachfrage.

Unten: Die zunehmende Nachfrage nach grösseren und teureren Wohnungen verschleiert, dass der Markt für kleinere preiswertere Wohnungen zunehmend austrocknet.

Angebots relativiert. Teurere und grössere Wohnungen müssen tendenziell länger inseriert werden.

Der Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg des Swiss Real Estate Institutes, versteht, dass die steigenden Mieten vor allem für die unteren Einkommensschichten ein Problem sind, da sie oft mehr als einen Drittel ihres schon tiefen Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Aus einer übergeordneten Sicht seien sie aber nicht nur nachteilig: «Die steigenden Angebots- und Bestandesmieten führen dazu, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf eher stagniert oder gar zurück geht. Dies führt zu weniger Wohnungsknappheit in den Städten, zudem wird mit weniger Wohnflächenkonsum pro Kopf die allseits angestrebte Innenverdichtung erreicht. Weiter profitieren die Land- und Energieressourcen vom geringeren Flächenkonsum. Im Weiteren profitiert auch der Staat von steigenden Mieten: Er verdient bei privat gehaltenen Mietwohnungen bei jedem Franken Mietzinsenerhöhung rund mit 25 Rappen durch mehr Einkommenssteuereinnahmen der Hauseigentümer. Die Schweizer sind ein Volk von Mietwohnungsseigentümern, da rund ein Viertel ihrer Pensionskassengelder in Mietwohnungen angelegt sind. Somit profitieren alle, die einer Pensionskasse angeschlossen sind, von höheren Mieten durch eine höhere Rendite ihr Altersguthaben und somit höheren Altersrenten.» •



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

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.

Veröffentlichung: Juli 2024, www.svit.ch/owi

Stadt Basel

Mit 12 580 ausgeschriebenen Mietobjekten ist das Wohnungsangebot in Basel auf den tiefsten Stand seit 2018. Diese Objekte müssen 32 Tage und damit deutlich länger als im Schweizer Durchschnitt (27 Tage) ausgeschrieben werden, was auf eine schwache Nachfrage hindeutet.

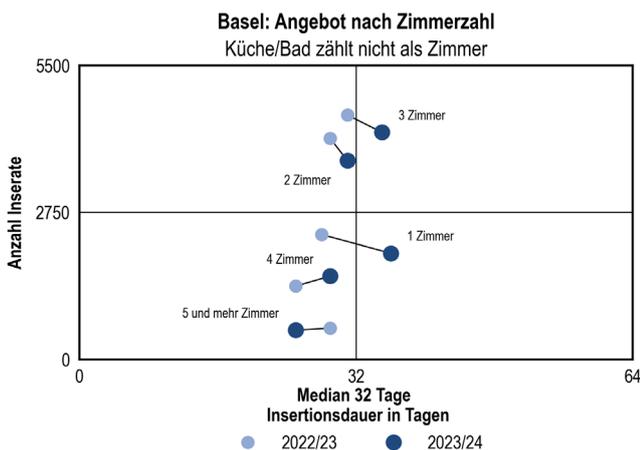
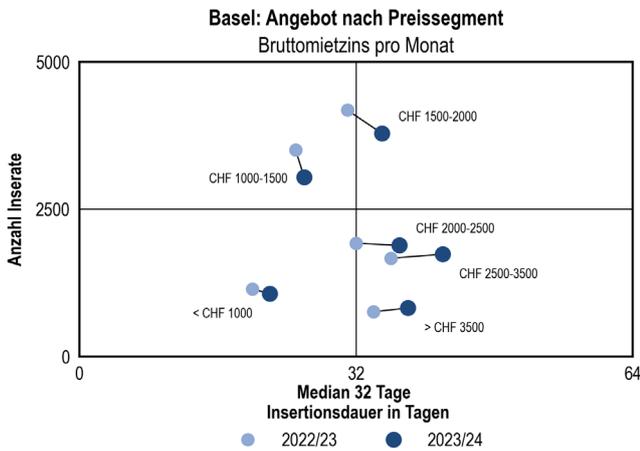
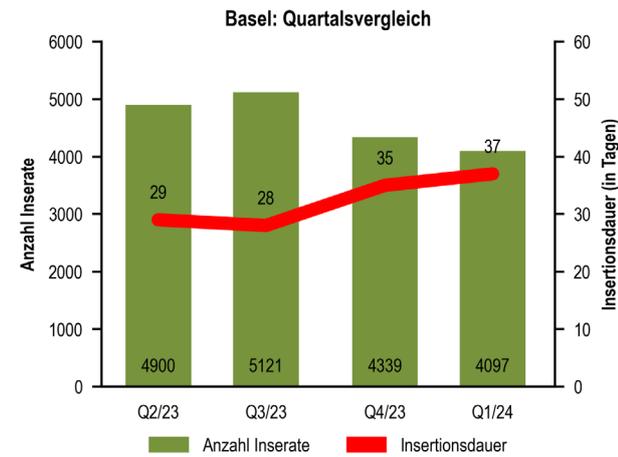
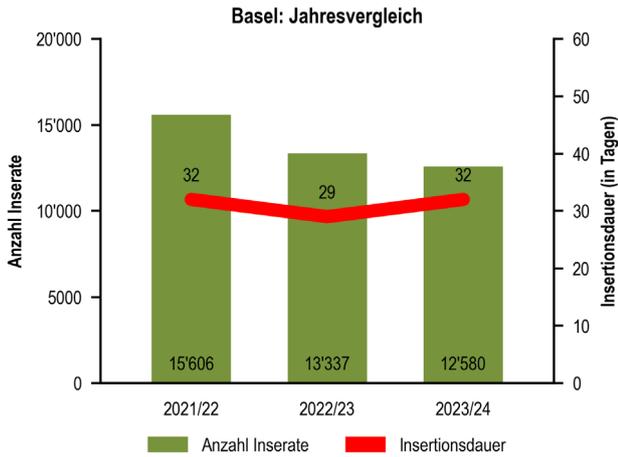
Jahresvergleich. Obwohl in der Stadt Basel 6% weniger Mietobjekte ausgeschrieben werden als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs (12 580 gegenüber 13 323), verlängert sich die durchschnittliche Ausschreibungsdauer von 29 auf 32 Tage. Damit liegt die Stadt am Rheinknie deutlich über dem Schweizer Durchschnitt und im hinteren Feld der untersuchten Städte. Ob diese Stagnation des Transaktionsmarkts mit dem Wohnschutzgesetz in Zusammenhang steht, bleibt zu beobachten.

Quartalsentwicklung. Im Jahresverlauf schwächt sich das Geschehen am Mietwohnungsmarkt kontinuierlich und deutlich ab. Vor allem das Winterhalbjahr fällt durch geringe Inserenzahlen bei langer Insertionsdauer auf. Diese Anomalie kann auf einen Nachfrageeinbruch hindeuten.

Angebot nach Preissegment. In allen Segmenten bis 2500 CHF Bruttomiete geht ein Rückgang der Angebote mit einer Verlängerung der Ausschreibungsdauer einher – am deutlichsten im Segment von 1000 bis 1500 CHF. Mehr teurere Wohnungen müssen dagegen nur unwesentlich länger inseriert werden.

Angebot nach Zimmerzahl. Je kleiner die Wohnung, umso grösser der Rückgang des Angebots. Nur Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern gelangen vermehrt auf den Markt. Deren Insertionszeit ist jedoch kürzer als jene von kleineren Wohnungen. Das ist eine Besonderheit des Basler Markts.

Erst- und Wiedervermietung. Die Zahl der Erstvermietungen geht im Jahresvergleich um 17% auf knapp 1000 Inserate zurück. Auch dies könnte eine erste Auswirkung des Wohnschutzgesetzes sein.



Stadt Bern

In der Stadt Bern nimmt das Inseratevolumen im Jahresvergleich um 15% auf 7640 ausgeschriebene Mietwohnungen ab. Das ist unter dem Niveau während der Pandemie, aber über demjenigen davor. Gleichzeitig geht auch die Nachfrage zurück.

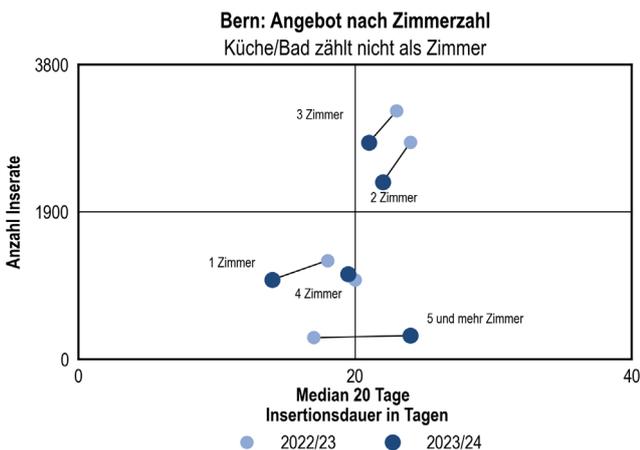
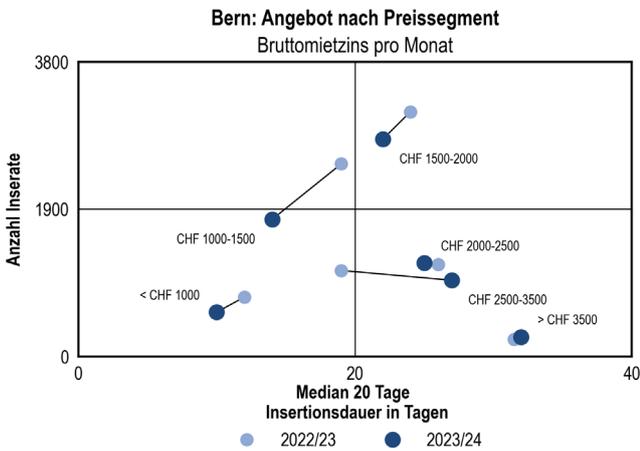
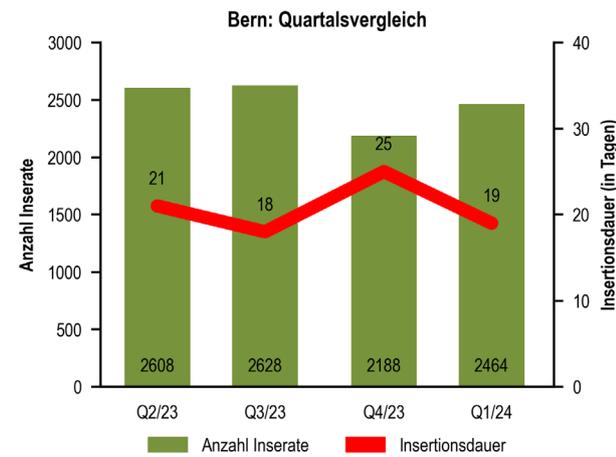
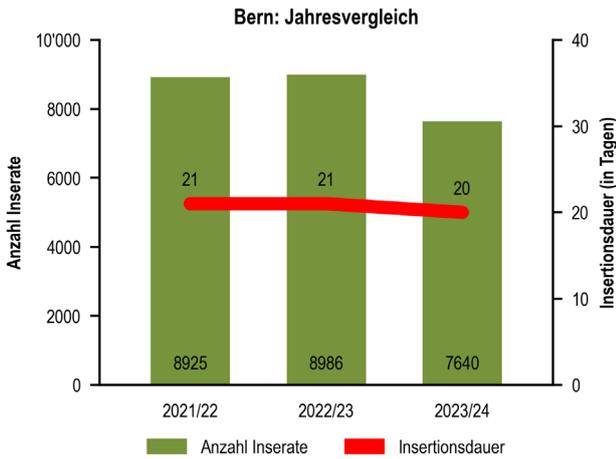
Jahresvergleich. Wohnungen müssen in Bern bis zur Vermietung im Durchschnitt 20 Tage lang ausgeschrieben werden. Das ist im Jahresvergleich nur 1 Tag weniger lang, obwohl das Inseratevolumen um 15% zurückgeht. Die Insertionsdauer pendelt in der Hauptstadt seit Beginn der Aufzeichnung im 2016 zwischen 18 und 22 Tagen. Dies ist konstant unter dem Schweizer Durchschnitt.

Quartalsentwicklung. Das Schlussquartal 2023 sind hinsichtlich Angebotsvolumen (2188 Insertionen) und Nachfrage (25 Tage Insertionsdauer) die schwächsten 3 Monate am Berner Wohnungsmarkt. Das könnte möglicherweise mit der ersten Mietzinsrunde im Herbst zusammenhängen.

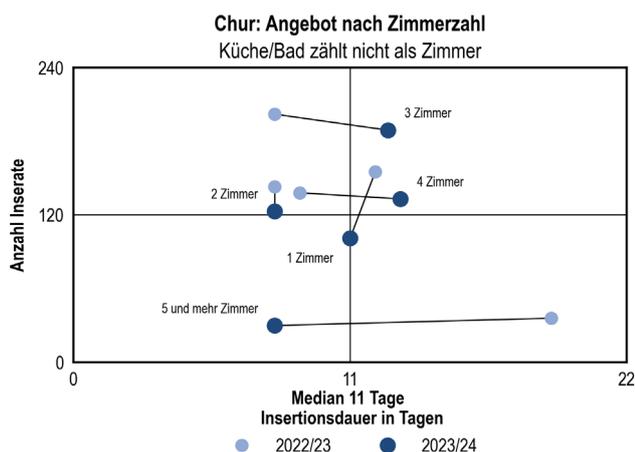
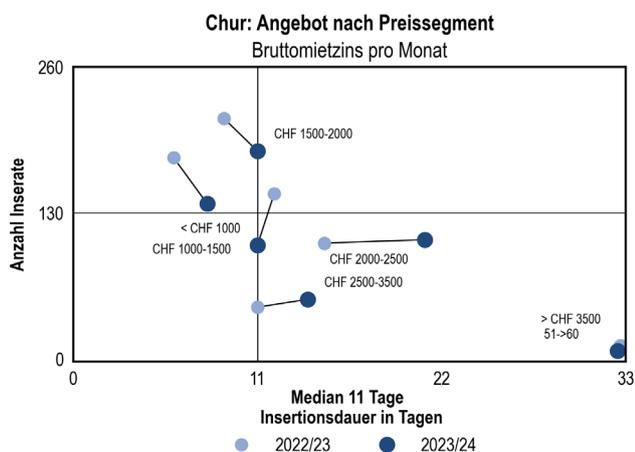
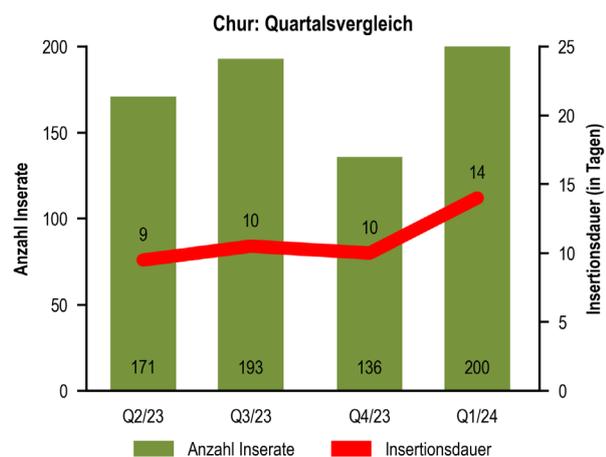
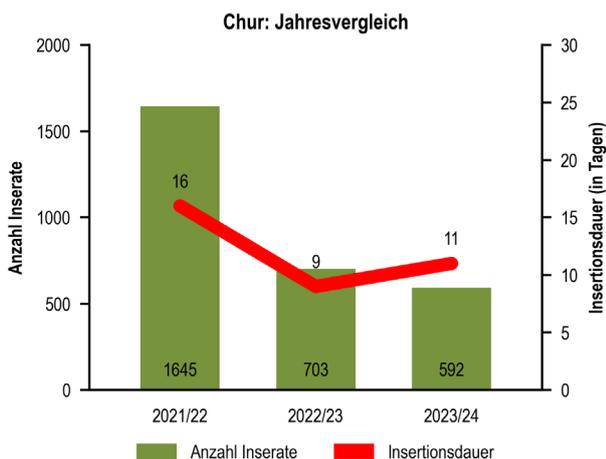
Angebot nach Preissegment. Hinsichtlich der Preissegmente fällt der massive Angebotsrückgang für Wohnungen bis 1500 CHF auf (-25% bzw. -29%). Deren ohnehin kurzen Insertionszeiten nehmen nochmals ab. Hier besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Angebot nach Zimmerzahl. 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden am Markt deutlich rarer (-20%, -18%, -12%). Mit Ausnahme der 1-Zimmer-Wohnungen (14 Tage) sind die Ausschreibungszeiten jedoch in allen Segmenten nahe am Medianwert von 20 Tagen.

Erst- und Wiedervermietung. Die Zahl der inserierten Neubauwohnungen nimmt um 17% ab. Ihre Ausschreibungsdauer sinkt um 4 auf 29 Tage.



Stadt Chur



In der Stadt Chur sind die Online-Insertionen im Jahresvergleich nochmals um 16% auf historisch tiefe 592 ausgeschriebene Wohnungen zurückgegangen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsmarkt weiter in den «analogen» oder informellen Bereich verlagert.

Jahresvergleich. Der Rückgang der Insertionen um 16% im Jahresvergleich geht einher mit der Verlängerung der Insertionsdauer um 2 auf 11 Tage. Diese Anomalie würde auf einen deutlichen Nachfragerückgang hindeuten. Dies ist aber wenig plausibel. Vielmehr scheinen sich Anbieter und Nachfrage in einem weitgehend ausgetrockneten Markt über andere Wege zu finden. Bei 21 500 Wohnungen in Chur (Eigentum und Miete, BFS, 2022) entspricht das Mietwohnungsangebot 3%, was ein deutlicher Ausreisser nach unten unter den Schweizer Städten bedeutet (Schweiz: 7%).

Quartalsentwicklung. Wie anderswo ist das 4. Quartal 2023 das schwächste Quartal des Jahres. Ob sich die leichte Erholung zum Jahresanfang 2024 fortsetzt, bleibt abzuwarten.

Angebot nach Preissegment. Der Angebotsrückgang in den Segmenten bis 2000 CHF sind besonders markant (-16 bis -31%). Die Verlängerung der Insertionszeit kann als Nachfragerückgang interpretiert werden. Wahrscheinlicher ist jedoch, dass Wohnungen ohne Online-Ausschreibung vermietet werden.

Angebot nach Zimmerzahl. Nach Wohnungsgrösse verzeichnen alle Segmente einen Angebotsrückgang (-4 bis -34%). Kleinere Wohnungen sind vom Rückgang besonders betroffen.

Erst- und Wiedervermietung. Es werden nur noch 97 Neubauwohnungen öffentlich ausgeschrieben (-21%). Das sind noch halb so viele wie vor 2 Jahren.

Stadt Freiburg

Freiburg ist neben Luzern die Stadt mit dem grössten Rückgang des Mietwohnungsangebots innert Jahresfrist. Es werden 27% weniger Objekte ausgeschrieben. Dies entspricht dem Niveau der Vergleichsperiode 2018/19.

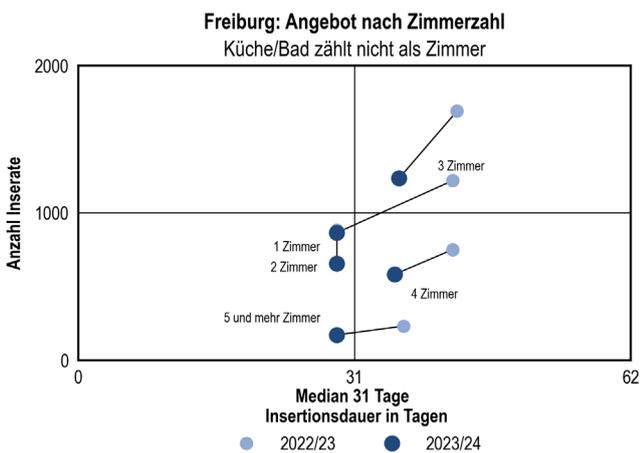
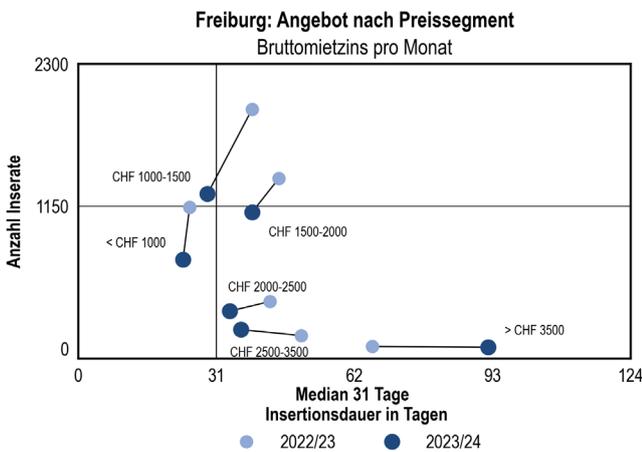
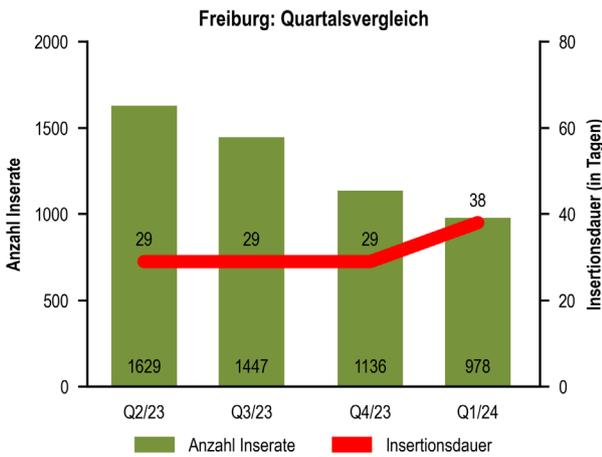
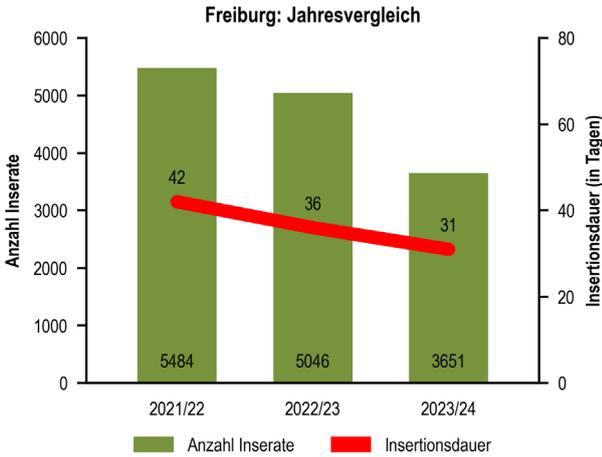
Jahresvergleich. Der Rückgang auf 3651 Insertionen geht einher mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 5 auf 31 Tage. Bei 37'600 Einwohnern und 22 700 Wohnungen (Eigentum und Miete, BFS, 2022) ist das Wohnungsangebot in der Saanestadt das umfangreichste der 12 untersuchten Städte (16%).

Quartalsentwicklung. Die Marktaktivität schwächt sich von Quartal zu Quartal ab und erreicht im 1. Quartal 2024 nur noch ein Volumen von 978 Inseraten (inkl. Doppelzählungen aufgrund von Überschneidungen der Quartale). Das ist der tiefste Wert seit Beginn der Pandemie.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen bis 2000 CHF Bruttomiete machen 87% des Mietwohnungsangebots in Freiburg aus. Der Rückgang des Marktvolumens dieser Segmente (-20 bis -37%) geht mit einer ebenfalls deutlichen Verkürzung der Insertionszeit einher, was auf eine mehr oder minder stabile Nachfrage hindeutet. Ein Nachfrageüberhang besteht lediglich im Segment der günstigsten Wohnungen (bis 1000 CHF, 23 Tage Insertionsdauer).

Angebot nach Zimmerzahl. Das Angebot nach Zimmerzahl bildet sich in allen Grössensegmenten im Gleichschritt zurück (-25 bis -28%). Die Insertionsdauer alle Segmente liegt nahe am Median von 31 Tagen (29 bis 36 Tage), was auf einen ausgeglichenen Markt hindeutet.

Erst- und Wiedervermietung. Der Rückgang des Angebots an Neubauwohnungen ist besonders frappant (-37%). Dabei wären solche nach Massgabe der Insertionsdauer (23 Tage) sehr gesucht.



Stadt Genf

Genf ist neben Zürich die einzige untersuchte Stadt mit einem – wenn hier auch kleinen – Wachstum der angebotenen Mietwohnungen (+1%). Mit 10 902 Inseraten ist Genf der drittgrösste kommunale Wohnungsmarkt der Schweiz.

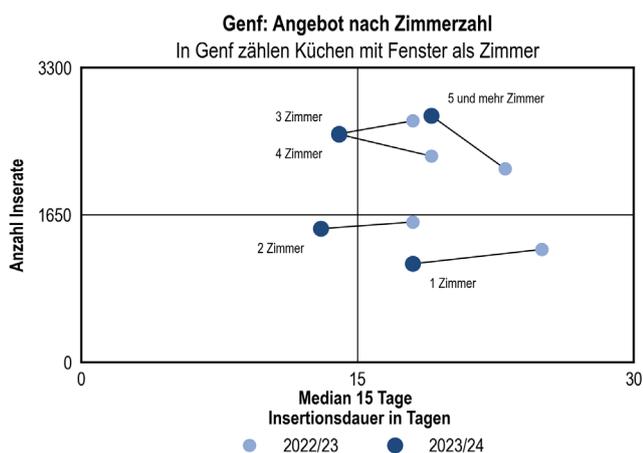
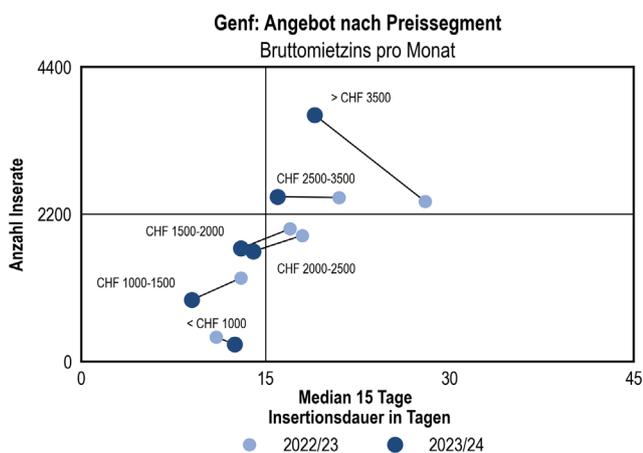
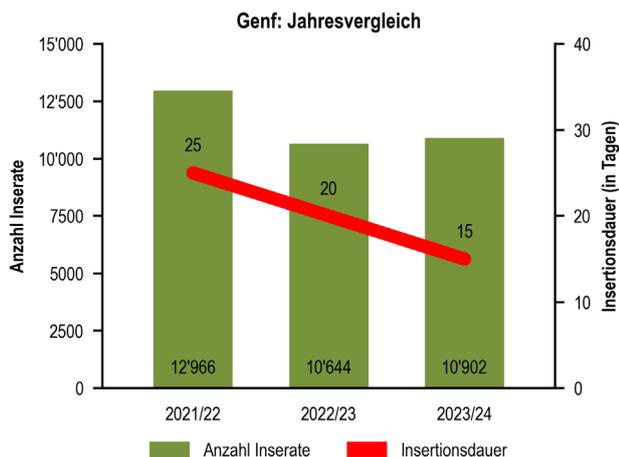
Jahresvergleich. Bei leichtem Wachstum des Angebots (+1%) verkürzt sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 5 auf 15 Tage. Dies deutet auf ein Wachstum der Nachfrage hin. Auch in Genf pendelt sich das Volumen am Wohnungsmarkt nach überhitzten Pandemie Jahren deutlich über dem vorherigen Niveau von 6000 bis 7000 Insertionen ein.

Quartalsentwicklung. Der Wohnungsmarkt in Genf nimmt Quartal für Quartal Fahrt auf und erreicht im 1. Quartal 2024 ein Volumen 4044 Insertionen. Gleichzeitig wird im Schlussquartal mit 13 Insertionstagen die kürzeste Dauer seit 2019 registriert.

Angebot nach Preissegment. Das Wachstum am Genfer Mietwohnungsmarkt beruht allein auf der Entwicklung im Preissegment ab 3500 CHF Bruttomiete. Dieses ist in Genf jedoch mit einem Volumen von 3683 Objekten das mit Abstand grösste Segment. Günstige Wohnungen bis 1500 CHF sind kaum verfügbar, was nach Massgabe der Insertionsdauer zu einem Nachfrageüberhang führt (12 bzw. 9 Tage).

Angebot nach Zimmerzahl. Das Angebot an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist gefolgt von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen das grösste Marktsegment in Genf. Damit nimmt Genf eine besondere Marktstellung unter den untersuchten Städten ein. Die Insertionsdauer der Segmente liegt nahe am Median (13 bis 19 Tage), was auf einen ausgewogenen Markt bei gleichzeitig deutlichem Nachfrageüberhang hindeutet.

Erst- und Wiedervermietung. Neubauwohnungen sind in Genf absolute Mangelware. Die 178 Insertionen machen lediglich 2% der ausgeschriebenen Objekte aus. Dies ist vor allem mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu begründen.



Stadt Lausanne

Lausanne gehört mit 7680 Insertionen nach Zürich, Genf und Basel zu den grössten kommunalen Mietwohnungsmärkten – obwohl ein Rückgang der ausgeschriebenen Objekte um 16% zu verzeichnen ist.

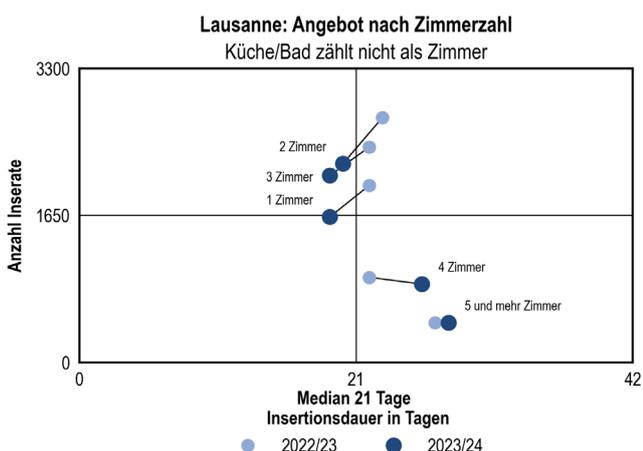
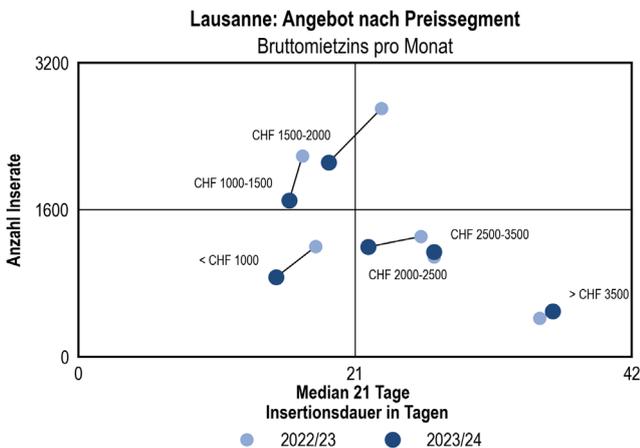
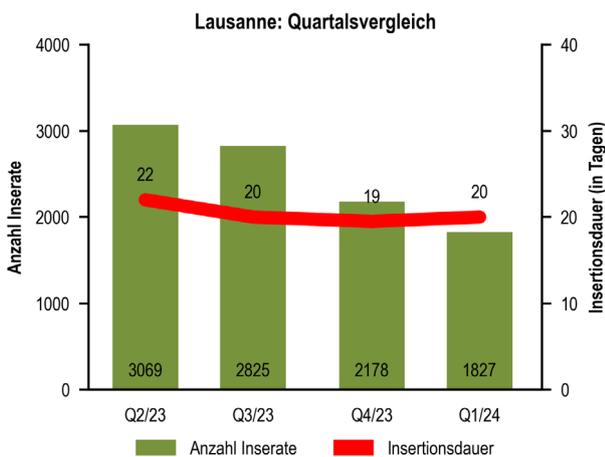
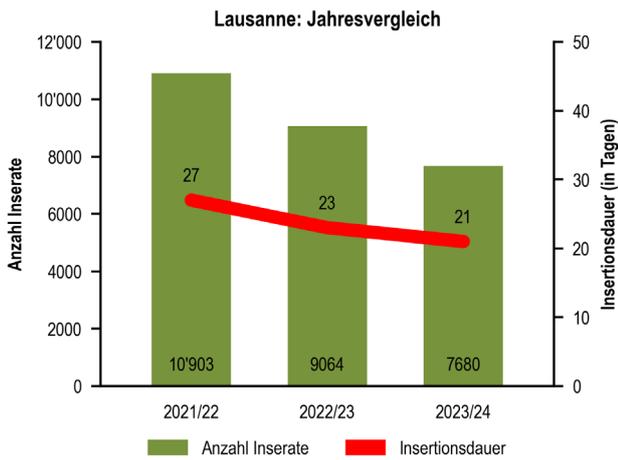
Jahresvergleich. Der Rückgang des Angebots geht einher mit einer Verkürzung der Insertionszeit um 2 auf 21 Tage, was etwa dem langjährigen Mittelwert entspricht. Für ein so tiefes Volumen muss man jedoch bis ins Jahr 2018 zurückgehen. In den Pandemie Jahren knackte Lausanne die Marke von 10 000 Insertionen.

Quartalsentwicklung. Im Jahresverlauf halbiert sich das Volumen auf zuletzt noch 1827 Inserate pro Quartal. Gleichzeitig verharrt die Insertionsdauer bei rund 20 Tagen, was einen deutlichen Nachfragerückgang bedeuten würde. Wahrscheinlicher ist, dass die Wohnungen im informellen Bereich vermittelt werden, oder Mieter schieben einen Wohnungswechsel aufgrund der gestiegenen Mietzinse hinaus.

Angebot nach Preissegment. In Lausanne werden zwischen 22 und 28% weniger Wohnungen bis 2000 CHF Bruttomiete angeboten. Dies führt jedoch nur zu einer unterproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer (–1 bis –4 Tage). Hier dürfte die informelle Vermittlung eine Rolle spielen.

Angebot nach Zimmerzahl. Es sind deutlich weniger 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Angebot (–15 bis –19%). Diese drei Segmente machen trotzdem 82% des Marktvolumens aus. Gleichzeitig verkürzt sich die Insertionsdauer nur um 3 bzw. 4 Tage (19 bzw. 20 Tage).

Erst- und Wiedervermietung. 20% mehr Angebote an Neubauwohnungen (331 Inserate) führen zu einer Verlängerung ihrer Ausschreibungsdauer um 5 auf 33 Tage.



Stadt Lugano

In Lugano fällt das Wohnungsangebot mit 4856 Objekten auf das Niveau des Jahres 2018. Die Quartalszahlen deuten darauf hin, dass der Markt hier seinen Boden gefunden hat. Gleichzeitig zieht die Nachfrage etwas an.

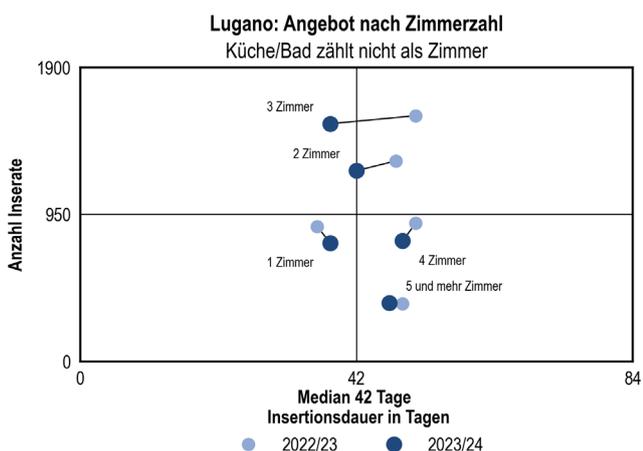
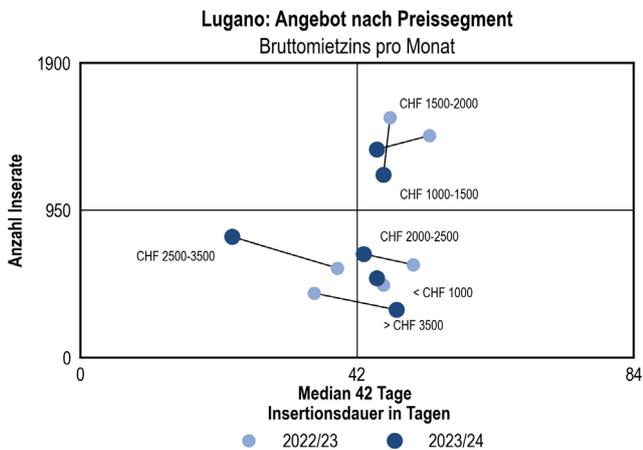
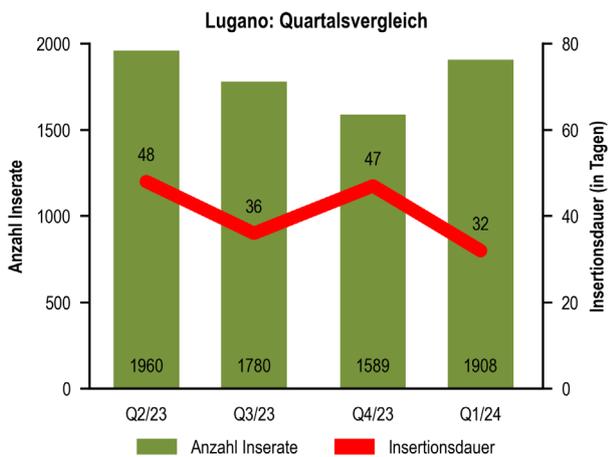
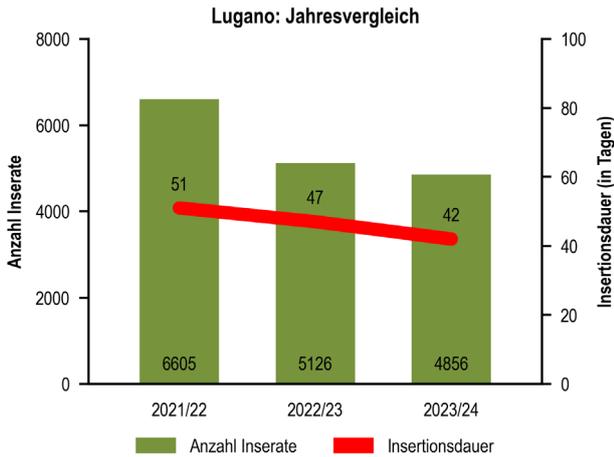
Jahresvergleich. Am Luganeser Markt werden im Jahresvergleich 4% weniger Mietwohnungen angeboten. Gleichzeitig verkürzt sich die Insertionsdauer um 5 auf 42 Tage. Damit liegt Lugano zwar immer noch weit jenseits der anderen Städte und deutlich über dem Schweizer Durchschnitt. Aber der zarte Trend stimmt zuversichtlich.

Quartalsentwicklung. Der Mietwohnungsmarkt in Lugano belebt sich zuletzt markant – weniger hinsichtlich des Insertionsvolumens (1908 Objekte) als vielmehr bezüglich der Insertionsdauer. Im 1. Quartal 2024 beträgt diese noch 32 Tage. Dies deutet auf eine markante Nachfragebelebung hin.

Angebot nach Preissegment. Die Entwicklung der Marktsegmente ist erratisch. Höhere Volumen gehen mit kürzeren Insertionszeiten einher und umgekehrt. Einzig der Angebotsrückgang in den Segmenten bis 2000 CHF und die Ausweitung in den Segmenten ab 2000 CHF ist augenfällig.

Angebot nach Zimmerzahl. In den dominierenden Segmenten der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (1233 bzw. 1536 Insertionen) treffen etwa gleich viele Objekte (-2 bzw. -1%) auf eine deutliche grössere Nachfrage. Dies führt zu einer Verkürzung der Insertionszeit um 7 bzw. 13 Tage.

Erst- und Wiedervermietung. Neubauwohnungen machen mit 377 Objekten rund 8% des Wohnungsangebots aus. Die Zahl ihrer Insertionen steigt um 6%, während sich die Insertionsdauer um 5 Tage verkürzt (42 Tage). Neue Wohnungen sind gefragt.



Stadt Luzern

Der Wohnungsmarkt in Luzern trocknet mehr und mehr aus. Mit 3103 Objekten sinkt das Angebot auf den tiefsten Wert seit 2017. Bezüglich der Insertionsdauer ist die Stadt bei den «Spitzenreitern» angelangt.

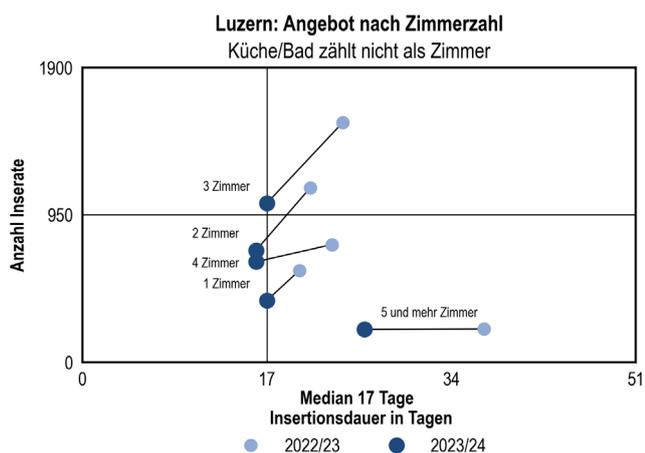
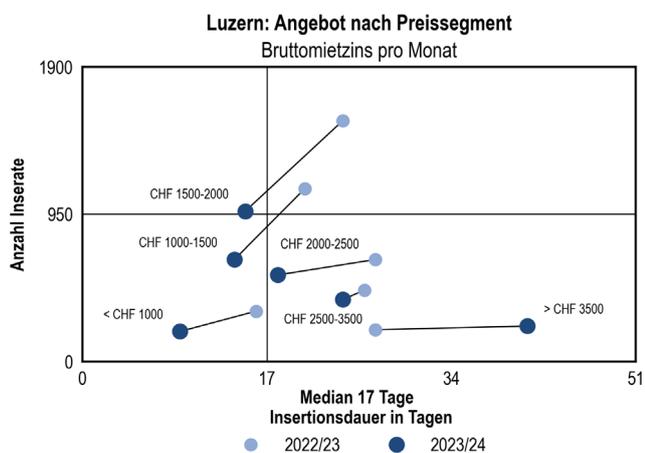
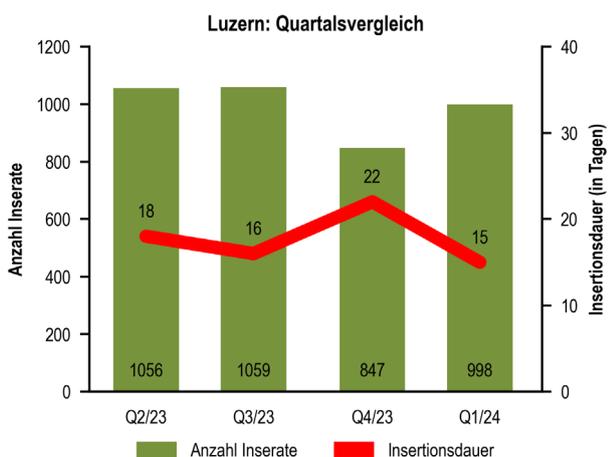
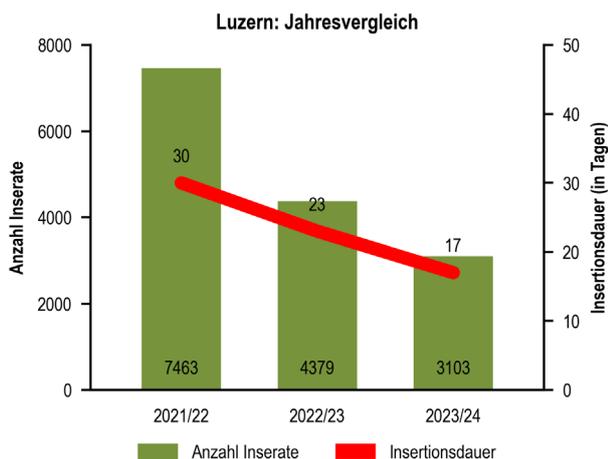
Jahresvergleich. Im Vergleich zur Vorperiode werden nochmals 28% weniger Mietwohnungen auf Online-Portalen ausgeschrieben. Dies führt zu einer weiteren Verkürzung um 6 auf noch 17 Tage Ausschreibungsdauer. Nur für Chur, Winterthur, Zürich und Genf werden noch kürzere Insertionszeiten verzeichnet (11 bis 15 Tage). Die Nachfrage ist über den Gesamtmarkt hinweg stabil hoch.

Quartalsentwicklung. Zur Mitte der Beobachtungsperiode fallen die Quartalszahlen unter die Marke von 1000 Online-Inseraten und die Dauer bis zur Vermietung auf 15 Tage. Das Angebot ist von den Höchstwerten während der Pandemie (1. Quartal 2021: 3100) Quartal für Quartal zurückgegangen.

Angebot nach Preissegment. Je günstiger die Wohnungen, umso stärker der Rückgang des Angebots. In den Segmenten bis 2000 CHF werden zwischen 37 und 40% weniger Objekte inseriert. Gleichzeitig ist der Nachfrageüberhang stabil, was zu nochmals kürzeren Insertionszeiten führt (9 bis 15 Tage, -7 bzw. -9 Tage).

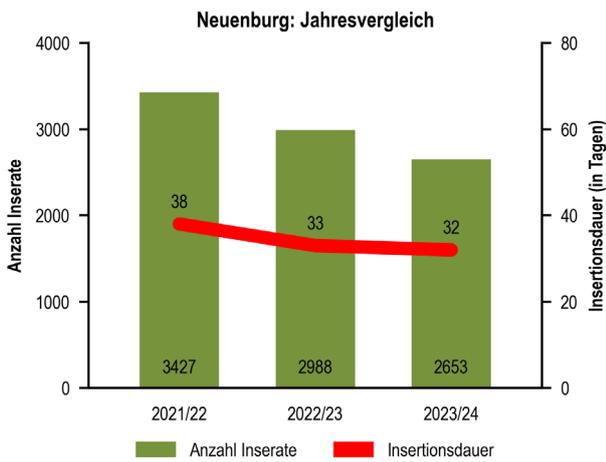
Angebot nach Zimmerzahl. Auf den Online-Portalen werden im Jahresvergleich zwischen 32 und 35% weniger 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Vermieter müssen nur noch 16 bzw. 17 Tage bis zur Vermietung inserieren. Das sind 3 bis 7 Tage weniger.

Erst- und Wiedervermietung. Neubauwohnungen machen 10% des Wohnungsangebots aus, was einen überdurchschnittlichen Wert darstellt. Dies liegt aber weniger an den 296 Neubauobjekten. Ihre Zahl ist ebenfalls zurückgegangen. Massgebend ist die Zurückhaltung der Mieter, ihre Wohnung zu kündigen.

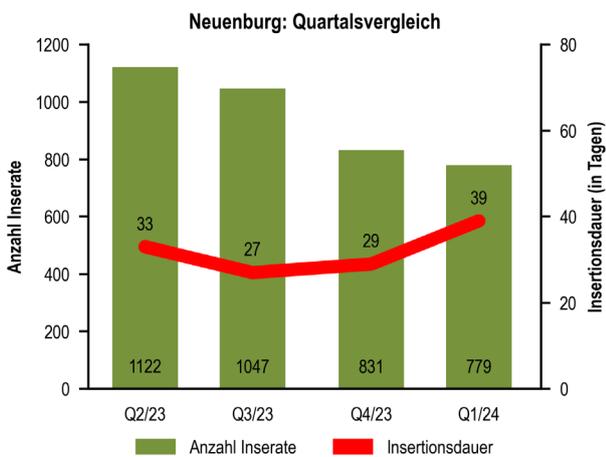


Stadt Neuenburg

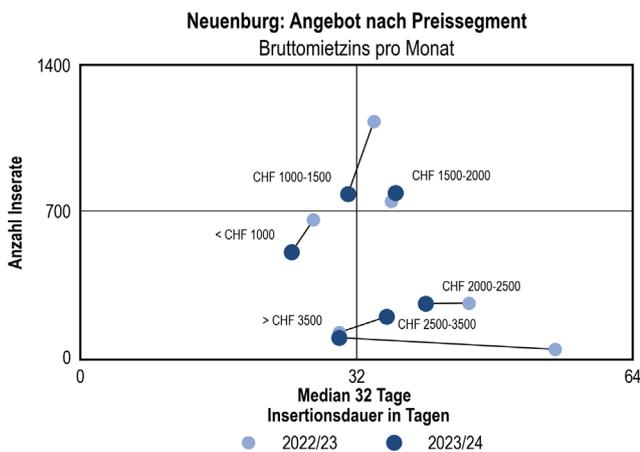
In Neuenburg schlägt der Takt des Wohnungsmarkts langsamer als in den anderen Städten der Schweiz. Weder hat die Pandemie grosse Eruptionen verursacht noch trocknet der Markt so schnell aus wie anderswo in der Schweiz.



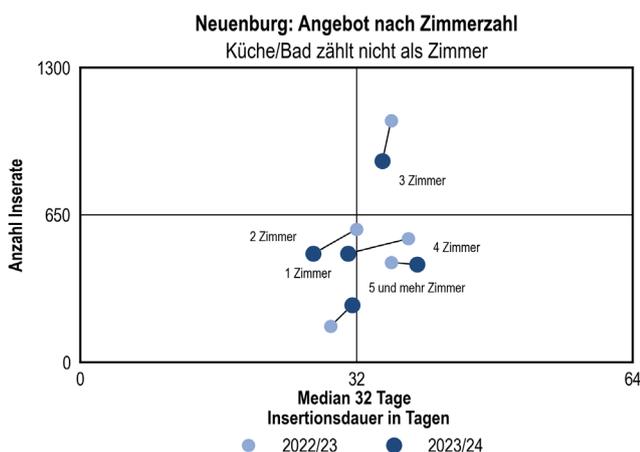
Jahresvergleich. Ein unterdurchschnittlicher Rückgang der Insertionen (-9%) verursacht eine Verkürzung der Insertionszeit um 1 Tag auf 32 Tage. Das ist länger als im Schweizer Durchschnitt (27 Tage) und ein Indiz für den nach wie vor entspannten Wohnungsmarkt in Neuenburg. Der Trend zu «weniger und kürzer» ist aber auch hier nicht zu übersehen.



Quartalsentwicklung. Das Angebot sinkt Quartal für Quartal – zuletzt im 1. Quartal 2024 auf unter 779 Objekte. Das gleichzeitig die Insertionsdauer einen Sprung auf 39 Tage vollzieht, könnte der allgemeinen Mietzinsentwicklung geschuldet sein, die Wohnungswechsel weniger attraktiv macht.



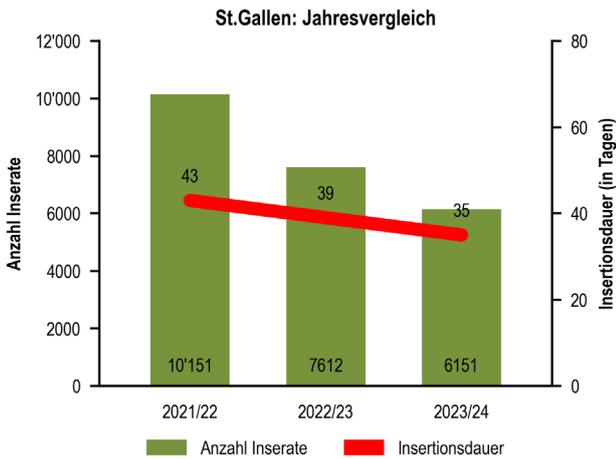
Angebot nach Preissegment. Wohnungen bis 2000 CHF Bruttomiete vereinen 79% des Wohnungsangebots auf sich. Der markante Rückgang derjenigen bis 1500 CHF (-23 bzw. -29%) führt lediglich zu einer unwesentlichen Verkürzung der Insertionsdauer (-3 Tage). Für Wohnungen unter 1000 CHF besteht nach Massgabe der 24-tägigen Ausschreibungsdauer ein Nachfrageüberhang.



Angebot nach Zimmerzahl. Wie günstige werden auch kleinere Wohnungen weniger häufig angeboten. Das Volumen der 1-, 2- und 3-Zimmer geht um 12 bis 19% und die Insertionszeiten um 1 bis 8 Tage zurück. Mit 27 bis 39 Tage scharen sich aber alle Segmente eng um den Median.

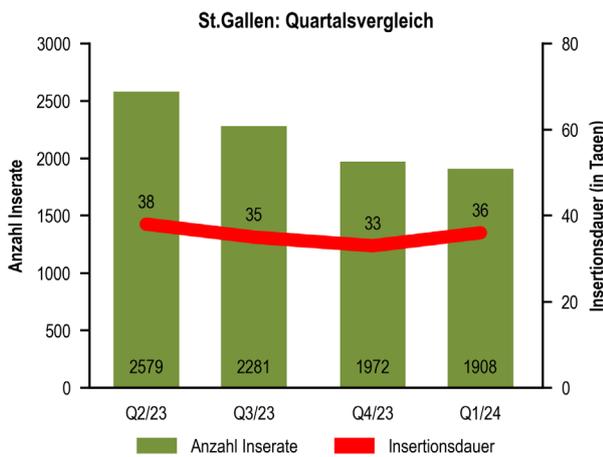
Erst- und Wiedervermietung. In Neuenburg werden fast keine Neubauwohnungen angeboten (97 Objekte), was ein Indiz für den schwachen Wohnungsbau und die defensive Einschätzung der Bauträger ist. Die Neubauwohnung finden im Moment aber spielend Absatz.

Stadt Sankt Gallen

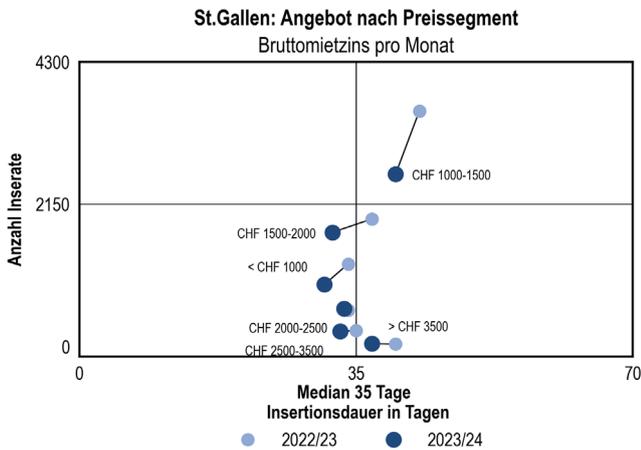


St. Gallen gehört zu den kleineren städtischen Wohnungsmärkten. Für 6151 Objekte finden Vermieter im Mittel innert 35 Tagen einen Mieter. Das ist deutlich länger als im Schweizer Durchschnitt und ein Indiz für den entspannten Wohnungsmarkt.

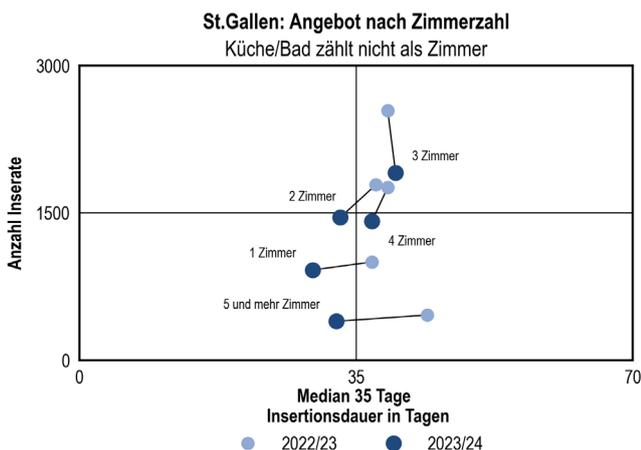
Jahresvergleich. Das Angebot in St. Gallen bildet sich im Jahresvergleich um 19% zurück. Das entspricht etwa dem Niveau der Jahre 2017 und 2018. Die Folgen für die Insertionsdauer sind überschaubar. Eine Verkürzung um 4 Tage kann als Nachfragerückgang im Licht der aktuellen Mietzinsentwicklung gedeutet werden.



Quartalsentwicklung. Man muss in den Statistiken weit zurückgehen, um ähnlich tiefe Quartalswerte zu finden. Die 1908 Inserate im 1. Quartal 2024 entsprechen in etwa den Werten von 2019. In der Berichtsperiode hält der Rückgang kontinuierlich an.



Angebot nach Preissegment. Wie anderswo sind auch in St. Gallen die Preissegmente bis 2000 CHF für das sinkende Gesamtmektvolumen verantwortlich. Deren Volumnrückgang beträgt bis zu 26%, während sich die Insertionszeiten auf hohem Niveau nur um 3 bzw. 5 Tage verkürzt. Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF – das grösste Segment in St. Gallen – müssen lange 40 Tage inseriert werden.



Angebot nach Zimmerzahl. Nach Grösse werden weniger Wohnungen mit 2 und mehr Zimmern angeboten. Der Rückgang beträgt bis zu 25%. 3-Zimmer-Wohnungen – ebenfalls das grösste Segment – müssen unverändert 40 Tage lang inseriert werden. Das kann angesichts des markant rückläufigen Volumens auf eine deutlich geringere Nachfrage hindeuten.

Erst- und Wiedervermietung. Neubauwohnungen werden in St. Gallen schneller vermietet als bestehende Mietwohnungen (30 geg. 36 Tage). Dies ist eine Besonderheit unter den Schweizer Städten.

Stadt Winterthur

In Winterthur war das Wohnungsangebot seit Einführung dieser Statistik im Jahr 2016 noch nie so klein. Es werden noch 3477 Objekte angeboten, was sich in einer nochmaligen Verkürzung der Insertionszeit niederschlägt.

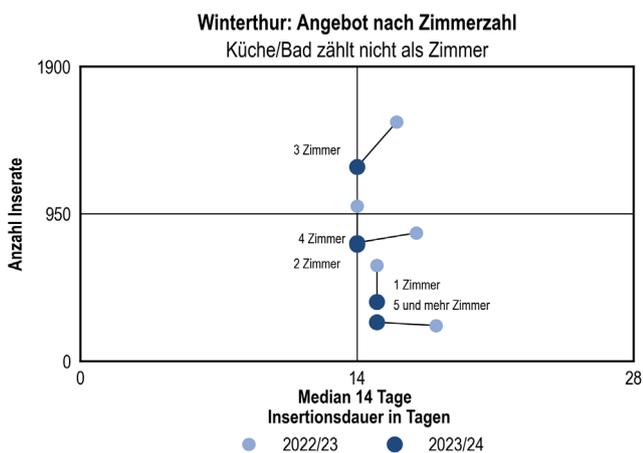
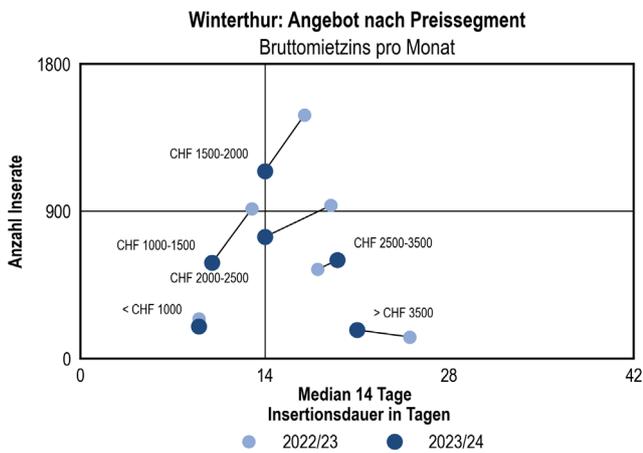
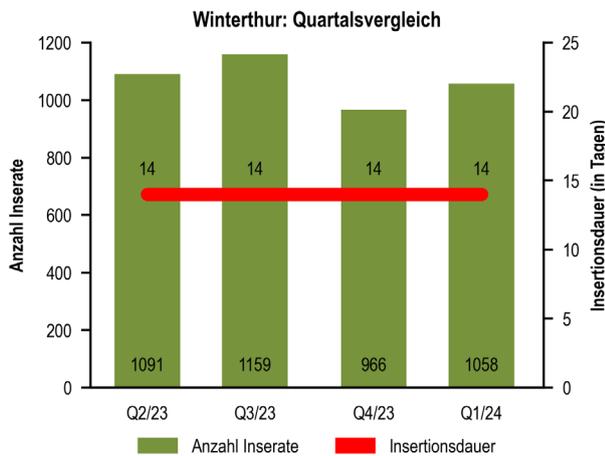
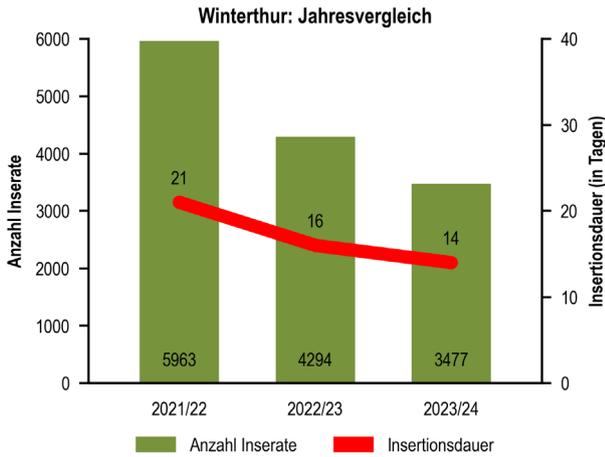
Jahresvergleich. Wohnungen müssen in Winterthur im Durchschnitt 14 Tage bis zur Vermietung ausgeschrieben werden (-2 Tage). Damit ist die Stadt zusammen mit Zürich und nach Chur (11 Tage) «Spitzenreiter» eines unterversorgten Mietwohnungsmarkts. Ursächlich für die nochmalige Verkürzung ist das um 19% geringere Angebot. Auch hier kommt der Wohnungsmarkt mehr und mehr zum Erliegen, weil Mietinteressenten keine Wohnung finden und demzufolge ihre bestehende nicht aufgeben.

Quartalsentwicklung. In den Quartalen der Berichtsperiode sinkt die Zahl der inserierten Wohnungen zeitweise auf unter 1000 Objekte – den tiefsten Wert seit dem 2. Quartal 2019.

Angebot nach Preissegment. Zwar werden etwas mehr teurere Wohnungen ab 2500 CHF Bruttomiete angeboten. Doch diese machen nur 23% des Angebots aus. Für alle Segmente darunter beträgt der Volumenrückgang zwischen 19 und 36%. Die Verkürzung der Insertionszeit beträgt nochmals bis zu 5 Tage.

Angebot nach Zimmerzahl. Im Jahresvergleich werden zwischen 19 und 37% weniger Wohnungen mit 1, 2 oder 3 Zimmern angeboten. Dies bleibt praktisch ohne Einfluss auf die Insertionszeit, die ohnehin bereits am unteren Ende ansteht.

In Relation zum gesamten Angebot ist die Zahl der Neuvermietungen mit 15% vergleichsweise hoch. Das liegt aber weniger an der regen Neubautätigkeit als vielmehr an den zunehmenden Friktionen am Markt für bestehende Wohnungen.



Stadt Zürich

Zürich ist neben Genf die einzige untersuchte Stadt mit einem wachsenden Angebot. Dieses vergrössert sich im Jahresvergleich um nicht weniger als 12%. Mit 16 587 inserierten Wohnungen ist Zürich der grösste kommunale Markt der Schweiz.

Jahresvergleich. Trotz des markanten Anstiegs der Ausschreibungen nimmt die Insertionsdauer nur um 1 Tag auf neu durchschnittlich 14 Tage zu. Diese kurze Frist liegt am unteren Spektrum aller untersuchten Städte, was auf einen anhaltenden Nachfrageüberhang hindeutet.

Quartalsentwicklung. Seit Ende 2022 nimmt das Volumen Quartal für Quartal auf zuletzt 6706 Inserate zu. Dies sind rund 60% mehr inserierte Wohnungen als im 4. Quartal 2022 (4258 Inserate). Damit erreicht der Zürcher Wohnungsmarkt fast wieder das hohe Niveau während der Pandemie.

Angebot nach Preissegment. Wie andernorts geht das Angebot an günstigen Wohnungen markant zurück (-12 bis -28%). In Zürich zählen dazu Wohnungen bis zu einem Mietzins von 2000 CHF Bruttomiete. Bei einer ohnehin schon kurzen Insertionszeit verringert sich diese durch den Volumenrückgang nur geringfügig auf neu 7 bis 9 Tage. Grosse Wachstumstreiber sind Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF bzw. ab 3500 CHF. Sie verzeichnen einen Volumenzuwachs um 34 bzw. 43%.

Angebot nach Zimmerzahl. Nach Wohnungsgrösse fallen die Wohnungen mit 4 Zimmer bzw. 5 und mehr Zimmern durch einen markanten Volumenzuwachs auf (+24 bzw. +53%). Möglicherweise kommen teurere und grössere Wohnungen wegen des Mietzinsanstiegs auf den Markt.

Erst- und Wiedervermietung. Der Anteil der Neubauwohnungen ist in Zürich mit 16% am Gesamtmarkt vergleichsweise hoch. Im Jahresvergleich vergrössert sich das Volumen dieses Segments nochmals um 30%.

