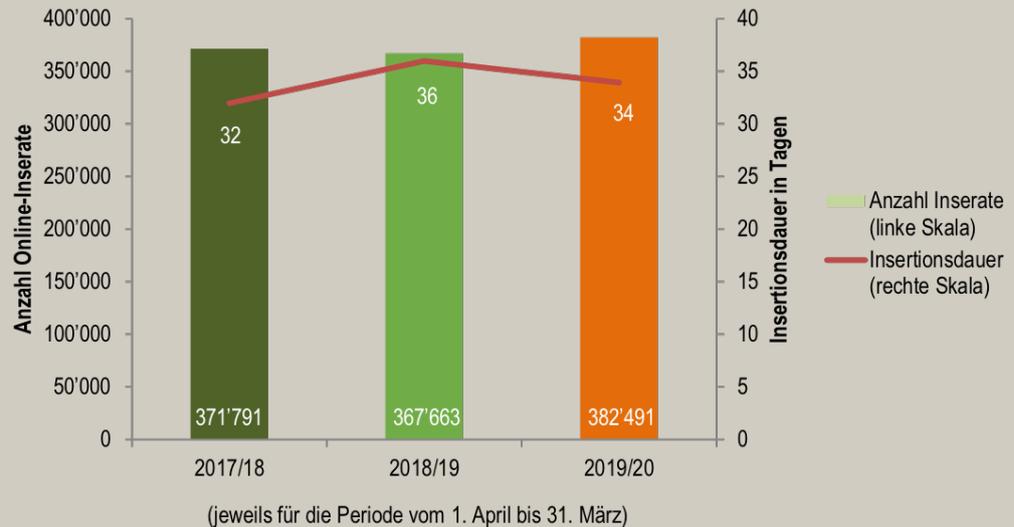


Online-Wohnungsindex

Anzahl angebotene Mietwohnungen und Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Trotz einer weiteren Zunahme der inserierten Wohnungen um 4% sank die durchschnittliche Insertionszeit gegenüber der Vorperiode um 2 auf 34 Tage. Dies deutet auf eine weiter steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt hin.

April 2019 – März 2020

Mietwohnungsmarkt: Corona-Krise hinterlässt erste Spuren

Die Zahl der auf den Schweizer Immobilienmarktplätzen inserierten Mietwohnungen stieg zwischen April 2019 und März 2020 um 4% auf rund 380'000 Objekte. Trotz der Angebotsausweitung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer um 2 auf 34 Tage. Dies weist auf eine weiter steigende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Die Corona-Pandemie zeigte zum Ende der Berichtsperiode bereits deutliche Spuren: Die Anzahl Wohnungsinserate ging in der zweiten Märzhälfte um rund ein Drittel zurück. Auch nachfrageseitig brach das Interesse regelrecht ein. Möglicherweise führt dies zu einem Nachholeffekt im 2. Semester 2020.

Der vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 die weiterhin steigende Nachfrage ein ebenfalls expandierendes Angebot an Mietwohnungen

überkompensierte. Die Vermieter mussten damit im Vergleich zur Periode April 2018 bis März 2019 durchschnittlich 2 Tage weniger lang warten, bis sie eine Wohnung vermieten konnten (34 statt 36 Tage).

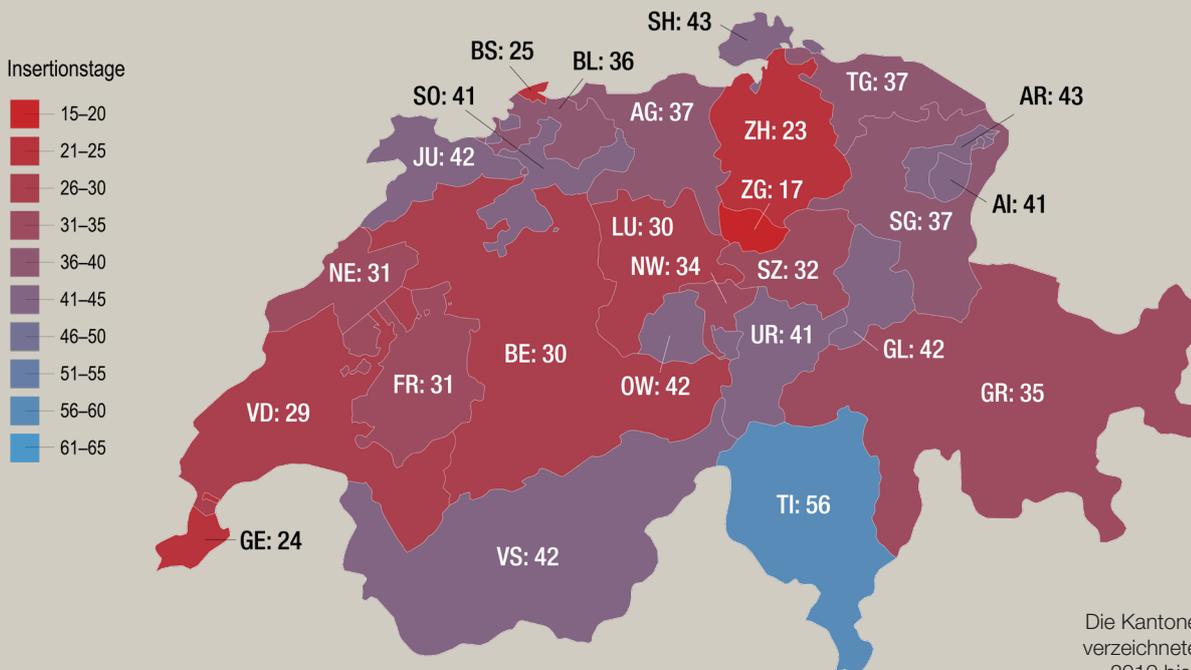
Westschweizer Kantone mit längeren Insertionszeiten

In der Mehrheit der Kantone verkürzten sich die Insertionszeiten teilweise deutlich (20 Kantone), nur in 4 Kantonen (GE, VD, FR, VS) nahmen sie moderat zu. Die markanteste Verkürzung der Insertionszeit wiesen demgegenüber AI (-15 Tage), SZ (-14 Tage) und BL auf (-12,5 Tage) auf. Während das Bild in den städtischen Kantonen mit Insertionszeiten am kurzen Ende des Spektrums uneinheitlich ist, verkürzte sich die Dauer in den ländlichen Kantonen zum Teil markant.

Rückläufiges Inseratevolumen in den Städten

Ein etwas anderes Bild als auf nationaler Ebene präsentiert

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton



Die Kantone SZ und AI verzeichneten von April 2019 bis März 2020 die deutlichste Verkürzung der Insertionszeiten, der Kanton VS die grösste Zunahme.

sich für die 12 grössten Städte der Schweiz. Zwischen April 2019 und März 2020 wurde in 6 der untersuchten 12 Schweizer Städte ebenfalls eine Verkürzung der Insertionszeiten registriert, allerdings bei mehrheitlich rückläufigem Inseratevolumen (Zürich, St. Gallen, Neuenburg, Bern, Lugano). Für Zürich, Neuenburg, Bern und Lugano deutet dies auf eine abnehmende Nachfrage hin.

Nur in Luzern und Chur konnte eine stabile bzw. rückläufige Insertionsdauer bei zunehmendem Insertionsvolumen verzeichnet werden, was mit einer steigenden Nachfrage zu erklären ist. In Genf, Lausanne und Freiburg verlängerten sich die mittleren Ausschreibungszeiten trotz teilweise deutlich rückläufigen Insertionsvolumen, was eine schwächere Nachfrage impliziert.

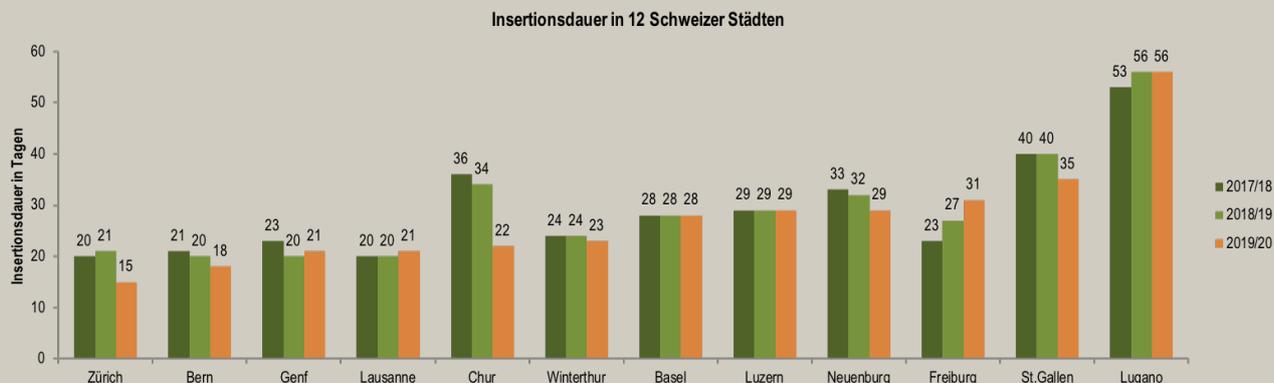
Erneut wiesen Zürich und Bern mit 15 bzw. 18 Tagen die kürzesten Insertionszeiten auf. Chur sticht mit 22 Insertionsstagen heraus. Im Bündner Hauptort wurde das Überangebot an Mietwohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich abgebaut. Am längsten mussten sich Vermieter

erneut in Lugano (56 Tage) und St. Gallen (35 Tage) gedulden, bis sie ihre Wohnungen vermieten konnten.

Corona-Lockdown: Angebot und teilweise auch Nachfrage bricht ein

Der Lockdown zum Ende des 1. Quartals 2020 führte schweizweit zu einem Rückgang des Insertionsvolumens von der ersten zur zweiten Märzhälfte um 31%. Die Insertionszeiten sind trotz dieses massiven Angebotseinbruchs nur um knapp 5 Tage (12%) gefallen, was bedeutet, dass auch die Nachfrage um mehr als ein Drittel zurückgegangen ist.

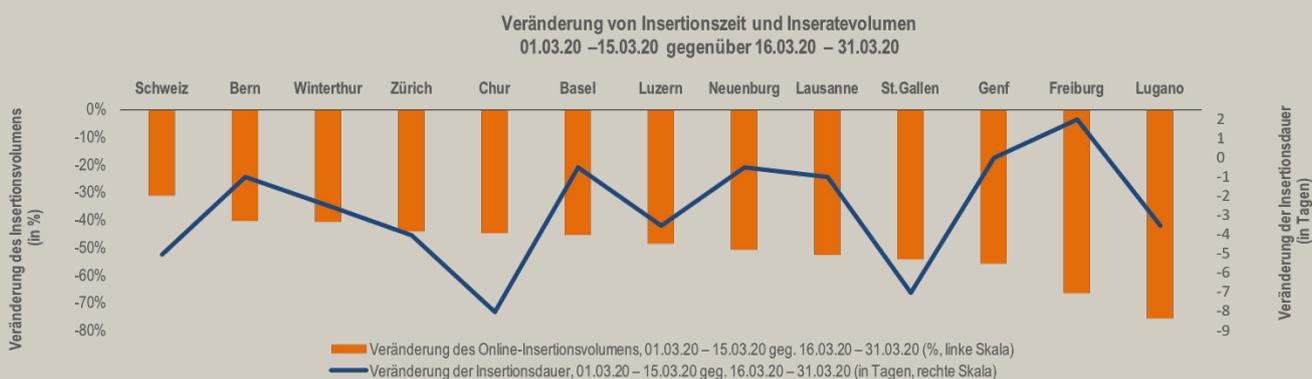
In den 12 untersuchten Städten war der Einbruch noch markanter: In Bern, Zürich und Winterthur nahmen die Inserate um 40%, in Lugano sogar um 75% ab. Der Rückgang der Insertionszeit war gleichzeitig in der Mehrheit der Städte weniger stark als auf nationaler Ebene, was bedeutet, dass die Nachfrage noch stärker eingebrochen ist oder ganz zum Erliegen kam.



Für eine Verkürzung der durchschnittlichen Insertionszeit in der Hälfte der grössten Schweizer Städte war in den meisten Fällen ein Rückgang der inserierten Wohnungen verantwortlich.

Prof. Dr. Peter Ilg sieht dafür zwei Gründe: «Viele Bewirtschaftungsunternehmen haben erstens die Wohnungsbesichtigungen zum Schutz der Bewohner und Mitarbeiter eingestellt und die Wohnungsinserate vom Netz genommen, was den Angebotsrückgang erklärt. Zweitens führte das Mantra «bleiben sie zuhause» dazu, dass die Mieter ihre Umzugspläne aufschoben. Es bleibt spannend, ob wir im Sommer und Herbst kompensierende Effekte sehen werden.»

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.



In der zweiten März-Hälfte ist das Online-Mietwohnungsmarkt regelrecht eingebrochen. Besonders betroffen waren die Städte mit einem Rückgang des Inseratevolumens zwischen 40 und 75%.

Veränderung von Insertionszeit und Inseratevolumen
04/2019 – 03/2020 gegenüber 04/2018 – 03/2019

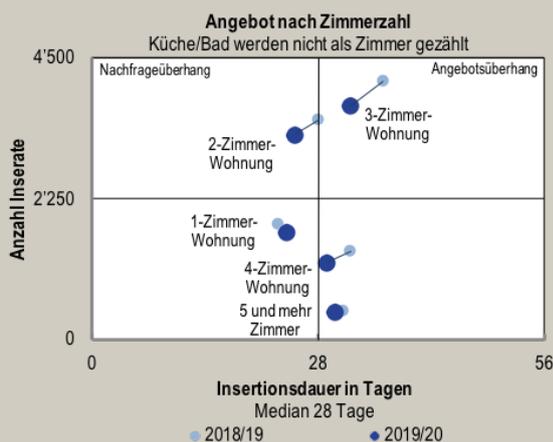
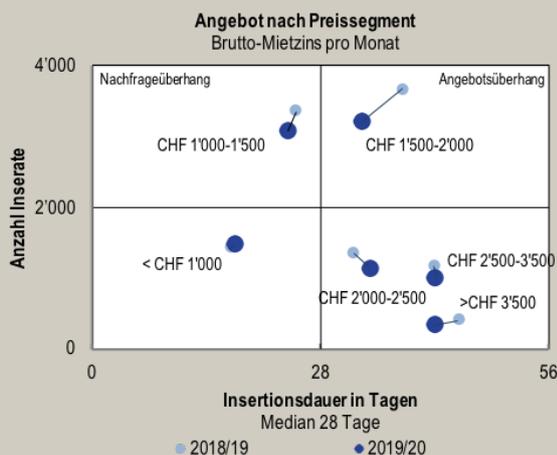
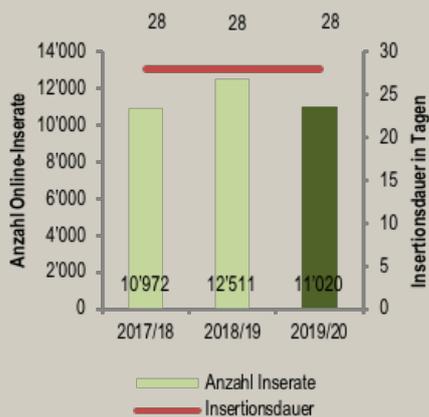


Nur die Städte Luzern, Chur und St. Gallen verzeichneten im Beobachtungszeitraum eine steigende Nachfrage. In allen anderen Städten ging die Nachfrage zurück.

Pressekontakt:
Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88
ivo.cathomen@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

Stadt Basel



In Basel verharrte die Insertionsdauer trotz eines fast 12-prozentigen Rückgangs der Wohnungsinserate auf 11'020 Objekte bei 28 Tagen. Dies weist auf eine rückläufige Nachfrage hin. Im 1. Quartal 2020 verlängerte sich die Insertionsdauer um 4 auf 32 Tage.

Jahresvergleich. Die mittlere Insertionsdauer verharrte in der Berichtsperiode auf dem seit 3 Jahren erreichten Niveau von 28 Tagen bei einem um knapp 12% rückläufigen Insertionsvolumen. Dies spricht für eine rückläufige Nachfrage.

Quartalsvergleich. Die deutliche Verlängerung der Insertionszeit um 4 auf 32 Tage im 1. Quartal 2020 ist auf einen Anstieg der Inseratezahl um 847 auf 3202 Objekte bei unveränderter Nachfrage zurückzuführen.

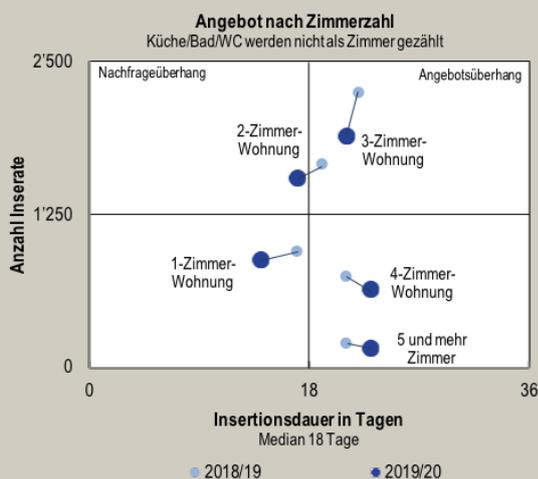
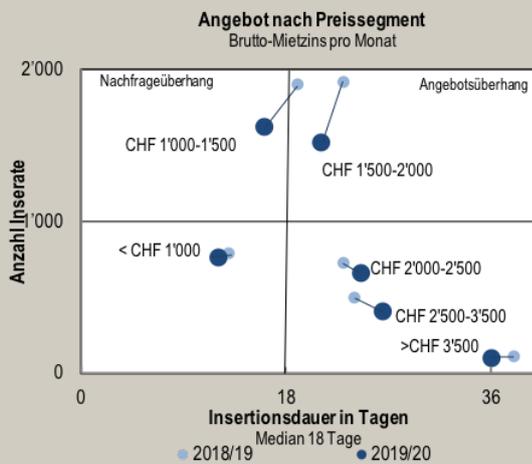
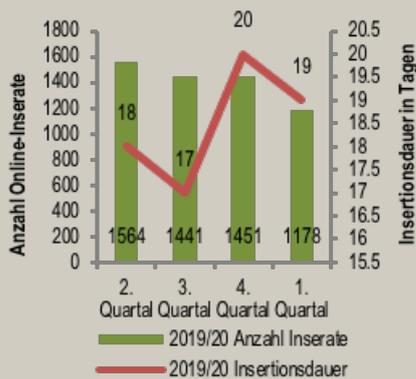
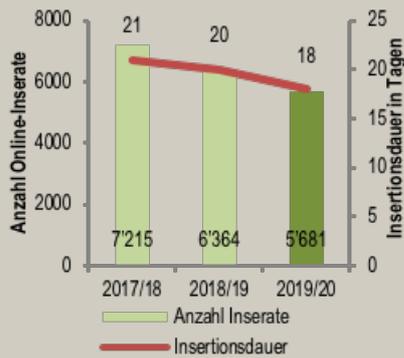
Angebot nach Preissegment. Die Insertionszeiten verkürzten sich in den meisten Preissegmenten bei rückläufigem Insertionsvolumen. Ausnahme bilden das günstigste Segment und die Preisklasse zwischen 2000 und 2500 CHF. Für letztere verlängerte sich die Insertionszeit trotz eines abnehmenden Volumens, was auf eine rückläufige Nachfrage hindeutet. Vermieter von Wohnungen für über 3500 CHF brauchten im Mittel 45 Insertionstage, bis sie einen Mieter fanden.

Angebot nach Zimmerzahl. In allen Zimmerkategorien bis auf 1-Zimmer-Wohnungen verkürzten sich die Insertionszeiten bei sinkenden Inseratezahlen. Bei der kleinsten Zimmerkategorie verlängerte sich die Insertionsdauer um 1 auf 24 Tage – trotz einer 7-prozentigen Abnahme des Inseratevolumens. In der Berichtsperiode sind die Insertionszeiten über alle Kategorien in die Nähe des Medians gerückt.

Altbau- und Neubauwohnungen. Für Neubauwohnungen verlängerte sich die Insertionsdauer um 6 auf 37 Tage als Folge einer 14-prozentigen Zunahme der Inserate. Altbauwohnungen wurden in Basel durchschnittlich nach 28 (geg. 24) Tagen wieder vermietet.

Streuung der Insertionszeit. 50% der Wohnungen mussten zwischen 12 und 61 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 49 Tage). Dieser Wert lag leicht über dem Durchschnitt der 12 Städte (47 Tage).

Stadt Bern



In der Stadt Bern verkürzte sich die mittlere Ausschreibungszeit von Wohnungen proportional zum Rückgang des Insertionsvolumens um 2 auf 18 Tage, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet.

Jahresvergleich. In der Stadt Bern beschleunigte sich die Verkürzung der Insertionsdauer aufgrund einer rund 10-prozentigen Abnahme des Insertionsvolumens. Insertionszeit und Anzahl Inserate nahmen parallel ab, was eine unveränderte Nachfrage impliziert.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 war wegen der rückläufigen Inseratezahl eine Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 19 Tage zu verzeichnen.

Angebot nach Preissegment. In allen Mietpreissegmenten mit Ausnahme des teuersten schrumpfte die Zahl der Inserate. In den untersten drei Preissegmenten führte dies zu einer Verkürzung der Insertionszeiten. Für Wohnungen mit Bruttomietzinsen zwischen 2000 und 3500 CHF verlängerten sich die Insertionszeiten, was auf Nachfrage-rückgänge hindeutet.

Im obersten Segment verkürzte sich die Insertionszeit trotz eines Anstiegs des Insertionsvolumens, was eine Nachfragesteigerung impliziert.

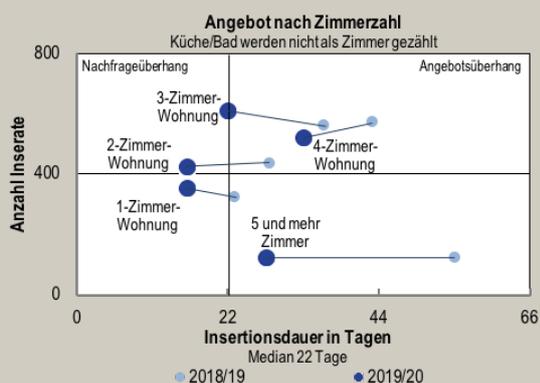
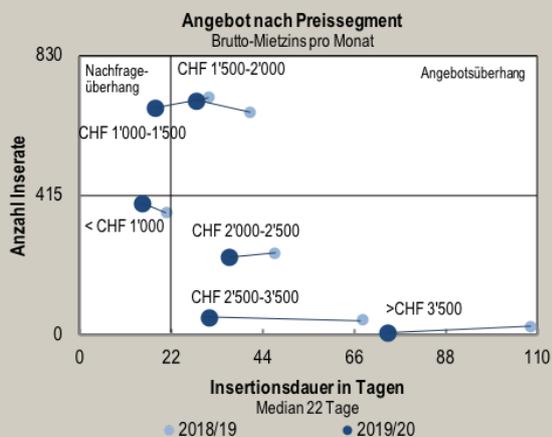
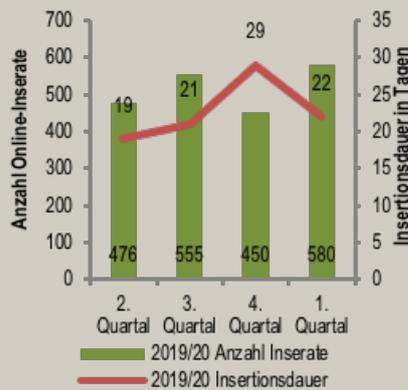
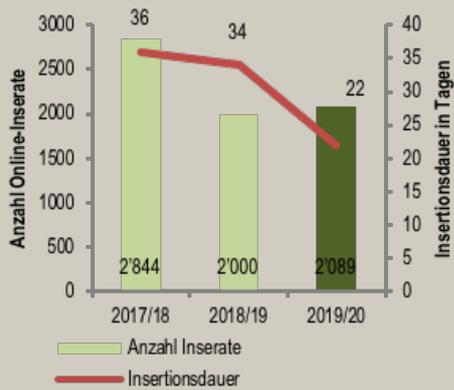
Angebot nach Zimmerzahl. In den Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern verkürzten sich die Ausschreibungszeiten als Folge sinkender Insertionsvolumen. Die Nachfrage blieb in etwa gleich.

In den beiden grössten Zimmerkategorien verlängerten sich die Ausschreibungszeiten trotz rückläufiger Inseratezahlen, was als Nachfrageabschwächung interpretiert werden kann.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Im Segment der Neubauwohnungen verlängerte sich die Insertionsdauer nur moderat trotz einer 40-prozentigen Zunahme der Inserate. Neubauwohnungen waren gesucht und wurden vom Markt gut absorbiert.

Streuung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 18 und 42 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 24 Tage). Dieser Wert war schweizweit am kleinsten und lag deutlich unter dem Durchschnitt der 12 Städte (47 Tage).

Stadt Chur



In Chur verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer um 12 auf 22 Tage bei einem knapp 5-prozentigen Wachstum des Insertionsvolumens auf 2089 Objekte. Dies deutet auf eine erhebliche Nachfrageausweitung hin. Wohnungen in Chur verzeichneten neu die viertkürzeste Insertionszeit.

Jahresvergleich. Trotz einer knapp 5-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens verkürzte sich in der Berichtsperiode die Insertionszeit um 12 auf 22 Tage, was als deutliche Nachfragezunahme gedeutet werden kann.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 verkürzte sich die mittlere Insertionszeit nach einem trügerischen 4. Quartal trotz eines fast 30-prozentigen Inseratezuwachses, was tendenzielle Nachfrageausweitung unterstreicht.

Angebot nach Preissegment. Die Insertionszeiten verkürzten sich bei annähernd konstanten Insertionsvolumen vor allem bei den Wohnungen mit Bruttomieten ab 2500 CHF, was bei den beiden obersten Preissegmenten zu einem substantiellen Abbau des Angebotsüberhangs führte. In den beiden untersten Preissegmenten, d. h. bei Wohnungen mit Bruttomieten bis 1500 CHF, führte die Verkürzung der Insertionszeiten zu einer leichten Zunahme des Nachfrageüberhangs.

Angebot nach Zimmerzahl. Trotz steigender Insertionsvolumen verkürzten sich die Insertionszeiten in allen Grössenkategorien, wobei sich die Insertionszeit für die grössten Wohnungen (5 und mehr Zimmer) halbierte. Für Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern führte die Verkürzungen der Insertionszeit zu einem leichten Nachfrageüberhang.

Altbau- vs. Neubauwohnungen.

Für Altbauwohnungen verkürzte sich die mittlere Insertionszeit um 2 auf 22 Tage bei einem knapp 4-prozentigen Zuwachs des Insertionsvolumens, was eine leicht steigende Nachfrage impliziert. Die Zahl der Inserate für Neubauwohnungen stieg um fast 60% auf 192 Objekte bei einer Verkürzung der Insertionszeit um 11 auf 25 Tage, was auf eine beachtliche Nachfrageausweitung hinweist.

Streueung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 9 und 55 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 46 Tage). Dieser Wert entsprach damit praktisch im Durchschnitt der 12 Städte (47 Tage).

Stadt Freiburg

In der Stadt Freiburg setzte sich die Verlängerung der Ausschreibungszeit auch im Berichtsjahr fort. Die Insertionszeit nahm um weitere 4 auf 31 Tage zu – trotz stabiler Insertionszahlen. Dies deutet auf eine weitere Nachfrageabschwächung hin.

Jahresvergleich. Trotz eines praktisch unveränderten Insertionsvolumens verlängerte sich die mittlere Insertionszeit für Wohnungen in der Stadt Freiburg um 4 auf 31 Tage, was auf eine weitere Nachfrageabschwächung hinweist.

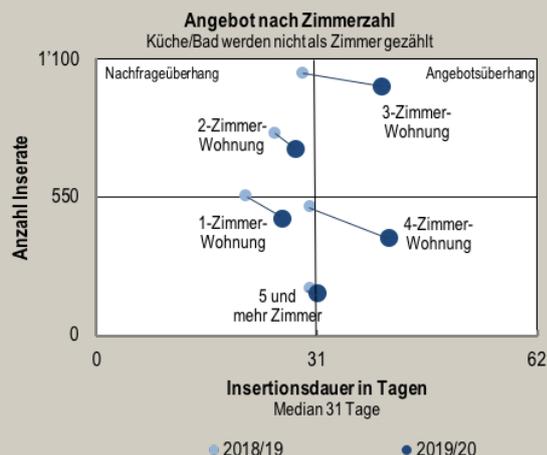
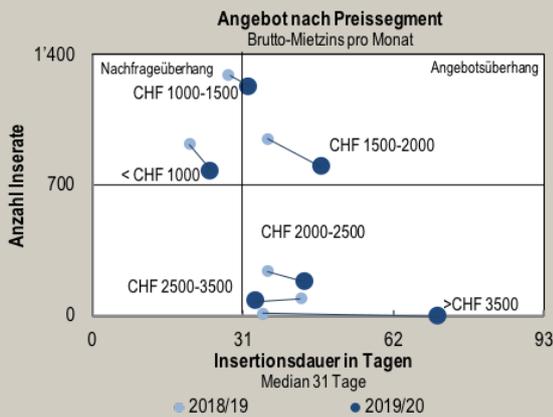
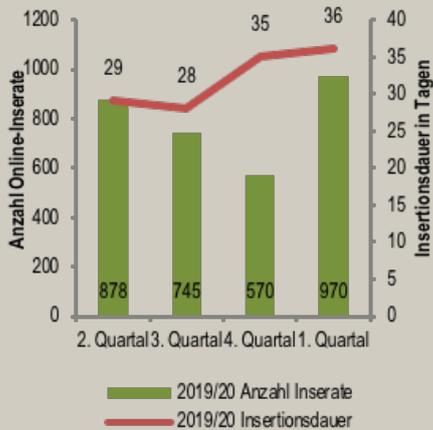
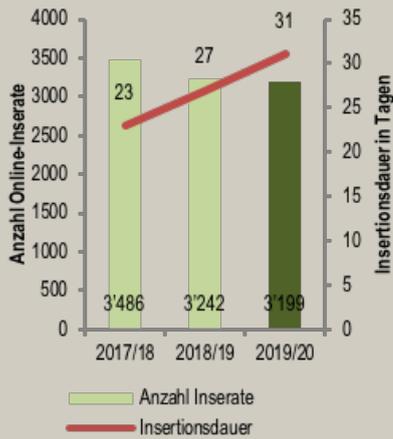
Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 verlängerte sich die Ausschreibungszeit trotz eines 70-prozentigen Anstiegs der Zahl der Inserate nur um 1 auf 36 Tage. Die Nachfrage zog somit zuletzt wieder an.

Angebot nach Preissegment. In allen Segmenten mit Ausnahme des zweitobersten Preissegments (2500 bis 3500 CHF) verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer trotz eines rückläufigen Insertionsvolumens, was einen beachtlichen Nachfragerückgang impliziert. Im Segment der Wohnungen mit Bruttomietzinsen zwischen 2500 und 3500 CHF verkürzte sich die Insertionsdauer um 9 auf 34 Tage bei einer 9-prozentigen Abnahme des Insertionsvolumens. Dies lässt auf eine stabile bis leicht wachsende Nachfrage schliessen. Das oberste Preissegment ist praktisch inexistent (4 Objekte).

Angebot nach Zimmerzahl. In allen Grössensegmenten verlängerten sich die Insertionszeiten teilweise deutlich bei rückläufigen Insertionsvolumen. Auch hier deutet dies auf einen deutlichen Rückgang der Nachfrage hin.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Für Altbauwohnungen verlängerte sich die Insertionsdauer trotz eines abnehmenden Insertionsvolumens um 9 auf 31 Tage, was auf eine schrumpfende Nachfrage hindeutet. Für Neubauwohnungen verlängerte sich die Insertionsdauer als Folge einer 22-prozentigen Ausweitung des Insertionsvolumens um 18 auf 50 Tage.

Streuung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 14 und 64 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 50 Tage). Dieser Wert lag leicht über dem Durchschnitt der 12 analysierten Städte (47 Tage).



Stadt Genf

In der Stadt Genf verlängerte sich die Insertionszeit trotz einer anhaltenden Angebotsverknappung um 1 auf 21 Tage, was einen substantiellen Nachfragerückgang impliziert.

Jahresvergleich. Trotz eines 20-prozentigen Rückgangs des Insertionsvolumens verlängerte sich die Ausschreibungszeit für Wohnungen um 1 auf 21 Tage, was als beachtlichen Nachfragerückgang gedeutet werden kann.

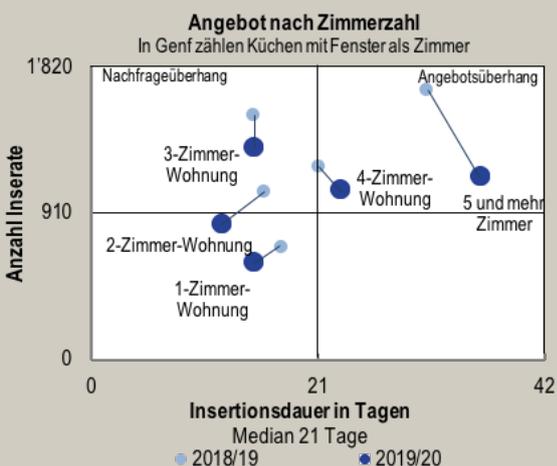
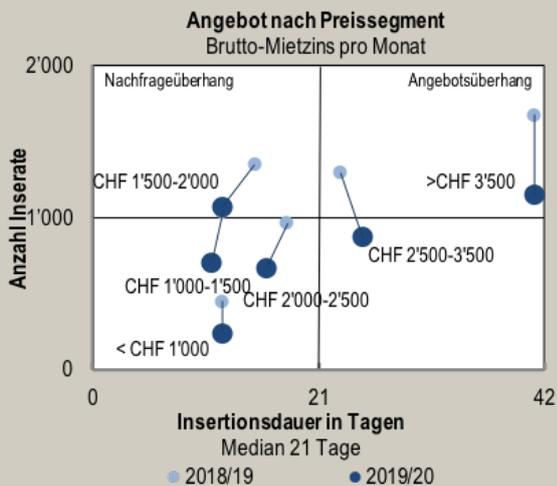
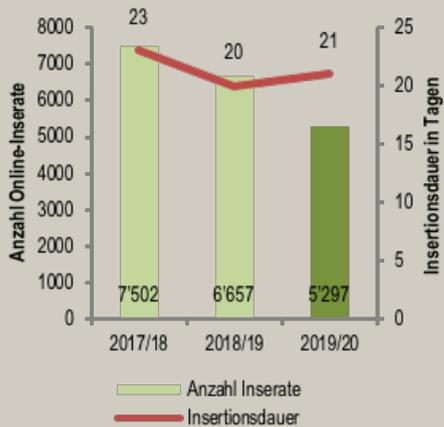
Quartalsvergleich. In 1. Quartal 2020 verlängerte sich die Insertionszeit wegen eines 70-prozentigen Zuwachs des Insertionsvolumens um 5 Tage.

Angebot nach Preissegment. In allen Preissegmenten wurde ein zweistelliger Rückgang der Insertionsvolumen registriert. Trotz der substantiellen Angebotsverknappungen waren die mittleren Insertionszeiten entweder leicht rückläufig (Bruttomietzins 1000 bis 3500 CHF) oder unverändert (< 1000 CHF bzw. > 3500 CHF). Dies lässt in allen Mietsegmenten auf eine stark nachlassende Nachfrage schliessen. Die Vermietung von Wohnungen über 3500 CHF braucht weiterhin viel Geduld (41 Tage).

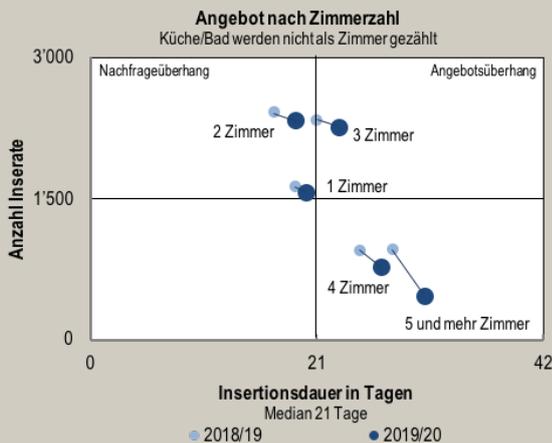
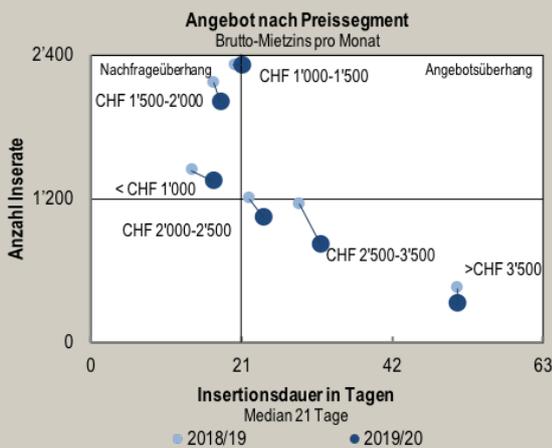
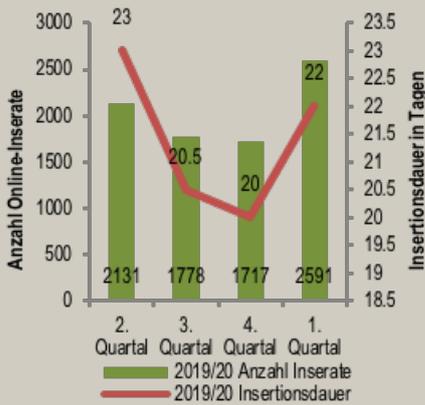
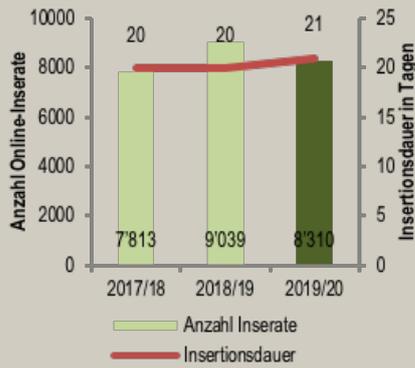
Angebot nach Zimmerzahl. Bei Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern verkürzte sich die mittlere Insertionszeit bei schrumpfenden Insertionsvolumen, d.h. Nachfrage war rückläufig. Trotzdem vergrösserte sich der Nachfrageüberhang. Bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern verlängerten sich die Insertionszeiten trotz rückläufiger Insertionsvolumen, d. h. die Nachfrage in diesen Grössensegmenten gab deutlich nach. Konsequenterweise vergrösserte sich der Angebotsüberhang vor allem bei grossen Wohnungen (4 und mehr Zimmer).

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Bei den Altbauwohnungen verkürzte sich die Insertionszeit trotz eines 23-prozentigen Rückgangs des Insertionsvolumens nur um 2 auf 21 Tage, was auf eine Nachfrageschwächung hinweist. Für Neubauwohnungen verlängerte sich die Insertionszeit um 23 auf 40 Tage. Weil das Insertionsvolumen gleichzeitig um 23% abnahm, bedeutet dies einen eigentlichen Nachfrageschub.

Streung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 21 und 46 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 25 Tage). Dieser Wert lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der 12 Städte (47 Tage).



Stadt Lausanne



In der Stadt Lausanne nahm die Zahl der Inserate in der Berichtsperiode um 729 auf 8310 Objekte ab, während sich die mittlere Insertionszeit um 1 auf 21 Tage verlängerte. Dies weist auf eine leicht schwächere Nachfrage hin.

Jahresvergleich. Es wurde in der Berichtsperiode ein 8-prozentiger Rückgang des Insertionsvolumens bei einer gleichzeitigen leichten Verlängerung der Insertionsdauer verzeichnet, was auf eine etwas schwächere Nachfrage hinweist. Im Mehrjahresvergleich ist der Markt relativ konstant mit gut 8000 Inseraten pro Jahr und einer mittleren Insertionszeit von ca. 20 Tagen.

Quartalsvergleich. In der 1. Hälfte des Kalenderjahrs werden jeweils deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben, was bei gleichbleibender Nachfrage zu einer Verlängerung der Insertionszeit führt.

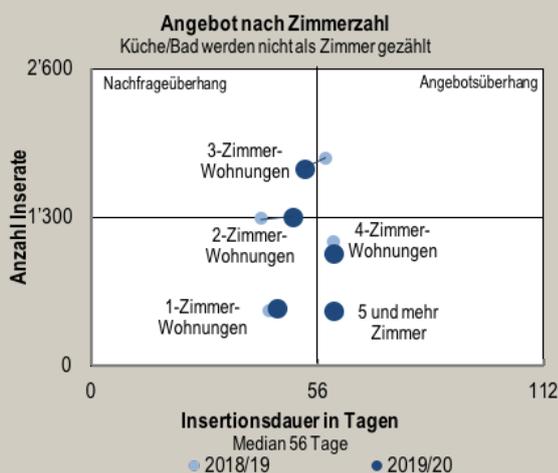
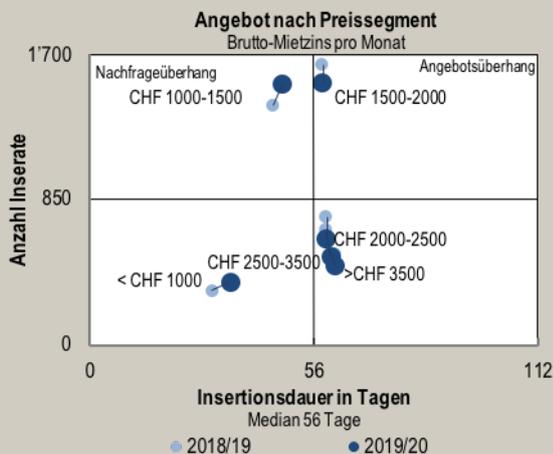
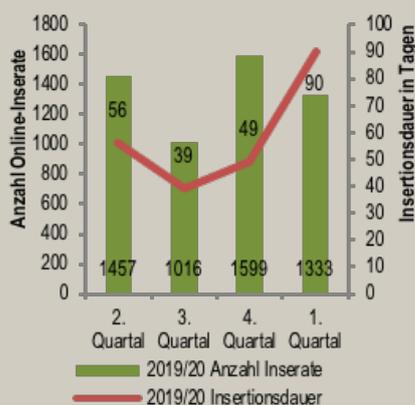
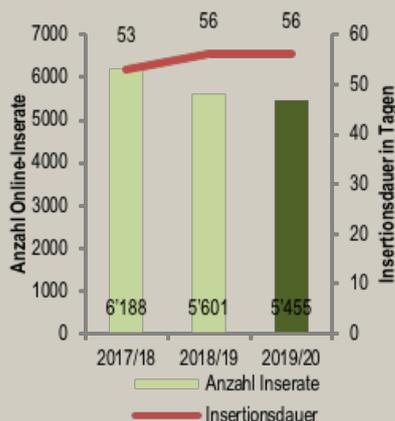
Angebot nach Preissegment. Die Verlängerung der Insertionszeiten bei gleichzeitig rückläufigen Insertionsvolumen in allen Preissegmenten deutet auf eine deutlich rückläufige Nachfrage hin. Insgesamt gibt es in Lausanne ein Überangebot an teuren Wohnungen.

Angebot nach Zimmerzahl. In allen Grössensegmenten wurde eine Verlängerung der Insertionszeit bei rückläufiger Inseratezahl verzeichnet, was auf eine schrumpfende Nachfrage in allen Segmenten hinweist. In der Grössenkategorie der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern verzeichnete die Zahl der Inserate den markantesten Rückgang um 485 auf noch 471 Objekte bei einer gleichzeitigen Verlängerung der Insertionsdauer um 3 auf 31 Tage.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Bei den neu erstellten Wohnungen wurde eine deutliche Verlängerung der Insertionszeit um 5,5 auf 29,5 Tage bei einem rückläufigen Insertionsvolumen verzeichnet, was auf eine markant schrumpfende Nachfrage hindeutet. Insgesamt vermieten sich die Altbauwohnungen schneller (21 Tage).

Streuung der Insertionszeit. Die Streuung der Insertionszeiten war in Lausanne im Städtevergleich relativ gering. 50% der Wohnungen mussten zwischen 8 und 43 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 35 Tage). Mit diesem Wert lag die Streuung der Insertionsdauer in Lausanne deutlich unter dem Durchschnitt aller untersuchten 12 Städte von 47 Tagen.

Stadt Lugano



In Lugano war die Insertionszeit in der Berichtsperiode mit 56 Tagen konstant, trotz eines leichten Rückgangs des Insertionsvolumens. Dies spricht für eine leicht schwächere Nachfrage. In Lugano müssen die Wohnungen weiter am längsten ausgeschrieben werden.

Jahresvergleich. In Lugano blieb die Insertionsdauer in der Berichtsperiode trotz einer Abnahme des Insertionsvolumens um 146 auf 5455 Objekte unverändert bei 56 Tagen. Dies weist auf eine leicht rückläufige Nachfrage hin. Die Ausschreibungszeit ist die längste Insertionsdauer aller 12 untersuchten Städte.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer trotz einer Abnahme des Insertionsvolumens deutlich um 41 auf 90 Tage zu. Dies ist als eigentlicher Nachfragezusammenbruch zu deuten.

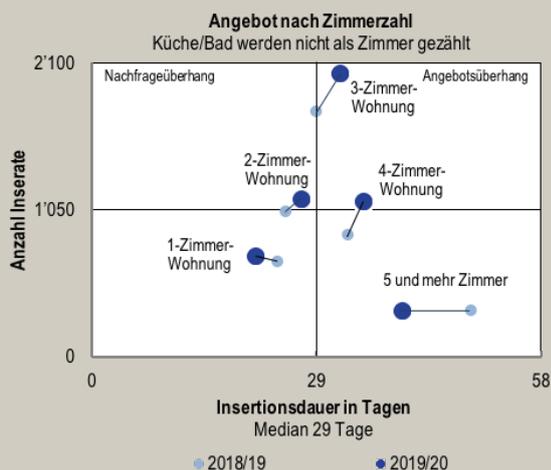
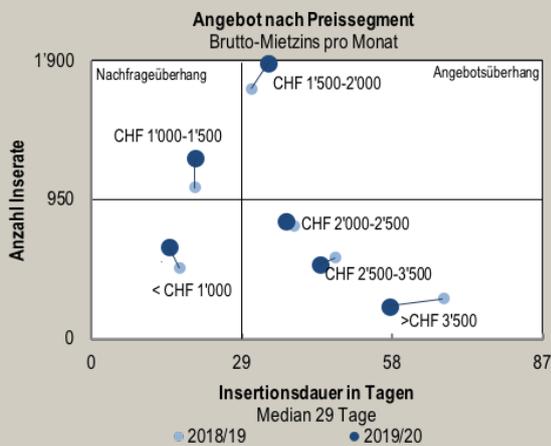
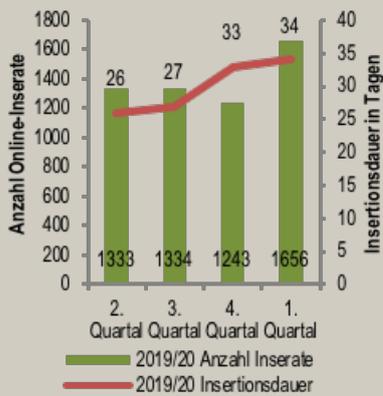
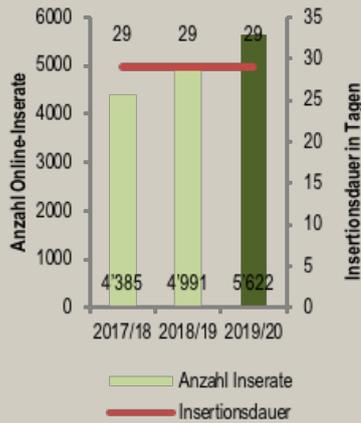
Angebot nach Preissegment. Die Insertionszeiten blieben in allen Preissegmenten bei mehrheitlich leicht rückläufigen Insertionsvolumen konstant, was über alle Segmente auf eine eher schrumpfende Nachfrage hinweist.

Angebot nach Zimmerzahl. Der Nachfrageüberhang für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen wurde nach Massgabe der Verlängerung der Insertionszeit bei moderaten Zunahmen der Volumen etwas abgebaut.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Für Neubauwohnungen verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer aufgrund eines substanziellen Anstiegs des Volumens um 4 auf 36 Tage, was für eine unveränderte Nachfrage spricht. Die Vermietung von Altbauwohnungen erforderte von Vermietern mit einer Insertionsdauer von 61 Tagen besonders viel Geduld.

Streuung der Insertionszeit. 50% der Wohnungen mussten zwischen 22 und 102 Tagen ausgeschrieben werden (d. h. Interquartilsabstand: 80 Tage). Dieser Wert lag damit deutlich über dem Durchschnitt der 12 untersuchten Städte (47 Tage).

Stadt Luzern



In der Stadt Luzern verharrte die Insertionsdauer bei 29 Tagen – trotz eines zweistelligen Wachstums der Insertionszahl. Dies weist auf eine anhaltend steigende Nachfrage hin.

Jahresvergleich. Die durchschnittliche Insertionszeit in der Berichtsperiode war unverändert bei 29 Tagen, obwohl sich das Insertionsvolumen um knapp 13% vergrößerte. Dies deutet auf eine wachsende Nachfrage hin.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 verlängerte sich die Insertionsdauer nur um 1 auf 34 Tage als Folge einer 24-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens. Dies lässt auf eine steigende Nachfrage schliessen.

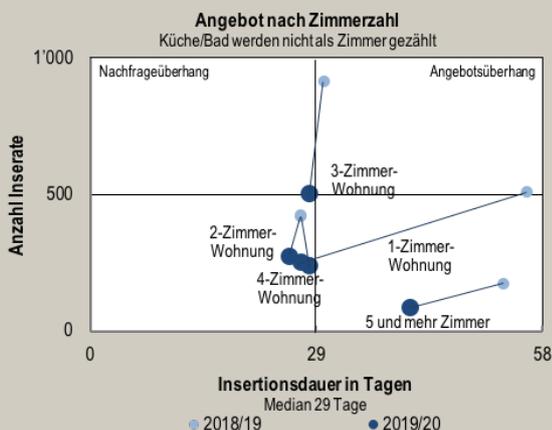
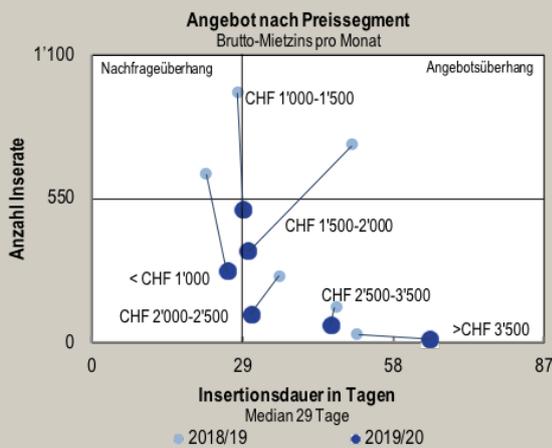
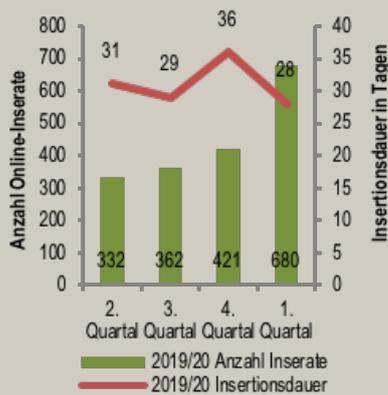
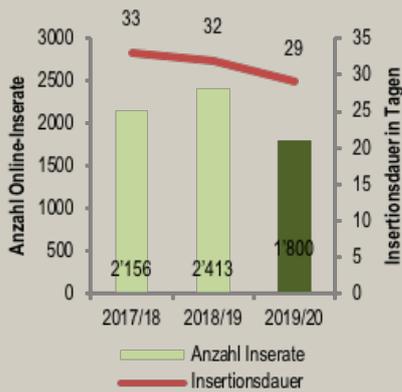
Angebot nach Preissegment. Bei den Wohnungen mit Bruttomieten ab 2000 CHF verkürzten sich die Insertionszeiten bei einem fast unveränderten Insertionsvolumen, was auf eine wachsende Nachfrage schliessen lässt. Dies führte zu einem Abbau des Angebotsüberhangs. In den zwei Wohnungssegmenten mit Bruttomieten zwischen 1000 und 2000 CHF nahm die Zahl der Inserate zu, bei nahezu unveränderten Insertionszeiten.

Angebot nach Zimmerzahl. Bei den Wohnungen im mittleren Grössensegment (2 bis 4 Zimmer) verlängerten sich die Insertionszeiten als Folge steigender Insertionsvolumen, was auf eine konstante Nachfrage schliessen lässt. Bei den kleinsten und grössten Zimmerkategorien (1-Zimmer-Wohnung sowie 5 und mehr Zimmer) verkürzten sich die Insertionszeiten bei gleich bleibender Inseratezahl. Dies lässt eine wachsende Nachfrage vermuten. Der Angebotsüberhang der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wurde deutlich abgebaut.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Bei den Altbauwohnungen blieb die Insertionsdauer unverändert (29 Tage), trotz einer beachtlichen Zunahme des Insertionsvolumens, was auf eine Nachfrageausweitung hinweist. Im Segment der Neubauwohnungen verlängert sich die Insertionsdauer stark auf 38 Tage bei einer moderaten Zunahme der Zahl der Inserate. Dies impliziert eine leicht schwächere Nachfrage.

Streung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 12 und 63 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 51 Tage). Dieser Wert lag damit über leicht über dem durchschnittlichen Wert der 12 analysierten Städte (47 Tage).

Stadt Neuenburg



In der Stadt Neuenburg setzte sich die Verkürzung der Insertionsdauer um weitere 3 auf 29 Tage fort. Dies war eine Folge der 24-prozentigen Angebotsverknappung. Das Insertionsvolumen sank auf 1800 Objekte.

Jahresvergleich. In Neuenburg verkürzte sich die mittlere Insertionszeit um weitere 3 auf 29 Tage als Folge eines 24-prozentigen Rückgangs des Insertionsvolumens. Dies deutet auf eine unveränderte bis leicht schwächere Nachfrage hin. Mit 1800 Wohnungsinseraten weist Neuenburg neu das kleinste Marktvolumen aller Städte auf.

Quartalsvergleich. Trotz einer 62-prozentigen Ausweitung des Insertionsvolumens im 1. Quartal 2020 verkürzte sich Insertionsdauer um 8 auf 28 Tage, was auf eine Nachfragesteigerung schliessen lässt.

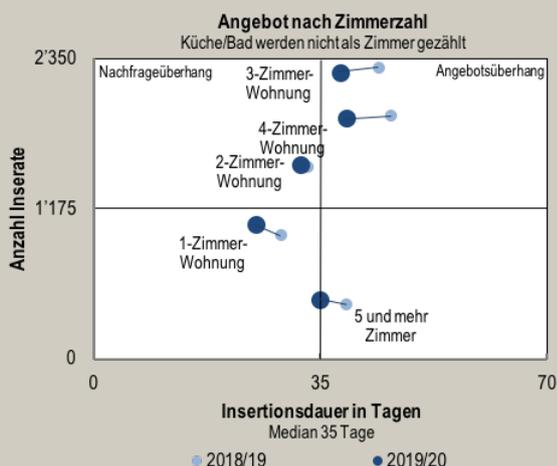
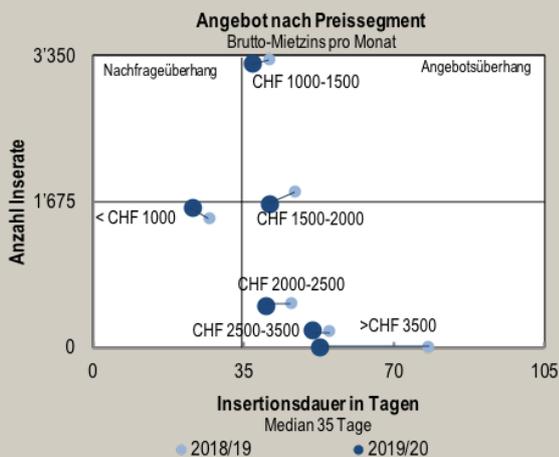
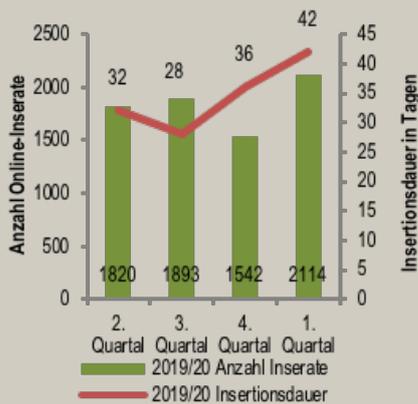
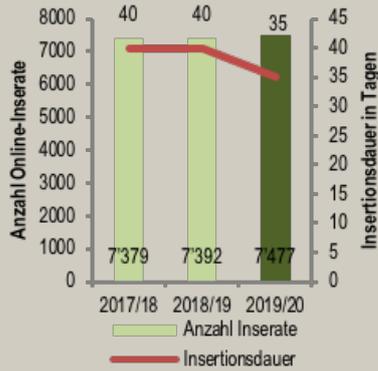
Angebot nach Preissegment. Die Insertionszeiten der meisten Preissegmente bewegten sich in Richtung Mittelwert. Das Insertionsvolumen war in allen Preiskategorien rückläufig. Trotz der Angebotsverknappung verlängerten sich die Insertionszeiten in den beiden günstigsten und bei den teuersten Wohnungen, was auf eine rückläufige Nachfrage schliessen lässt. In den drei Preiskategorien zwischen 1500 und 3500 CHF verkürzten sich die Ausschreibungszeiten.

Angebot nach Zimmerzahl. Die Insertionszeiten verkürzten sich in allen Zimmerkategorien bei rückläufigen Insertionsvolumen. Eine Ausnahme bilden 1-Zimmer-Wohnungen, für welche die mittlere Ausschreibungszeit annähernd unverändert blieb (+1 Tag auf 28 Tage). Dies lässt auf eine fast konstante Nachfrage schliessen. Nur bei Wohnungskategorien mit 4 und mehr Zimmern signalisiert die überproportionale Verkürzung der Insertionszeit eine (rückläufige) steigende Nachfrage.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Bei den neu erstellten Wohnungen verharrte die Insertionsdauer unverändert bei 36 Tagen, wobei die Zahl der Inserate rückläufig war. Dies weist auf eine sinkende Nachfrage hin. Die Altbau-Wohnungen wiesen hingegen einen Rückgang der Insertionszeit um 3 auf 29 Tage auf.

Streuung der Insertionszeit. 50% der Wohnungen mussten zwischen 13 und 63 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 50 Tage). Dieser Wert war damit leicht über dem Durchschnittswert der 12 untersuchten Städte (47 Tage).

Stadt Sankt Gallen



In der Stadt St. Gallen verkürzte sich die mittlere Insertionszeit um 5 auf 35 Tage – trotz eines leichten Wachstums des Insertionsvolumens. Dies deutet auf eine kräftige Nachfragebelebung hin.

Jahresvergleich. Trotz einer leicht wachsenden Zahl an Inseraten (+1%) verkürzte sich die mittlere Ausschreibungszeit von Wohnungen um gut 12% auf 35 Tage, was auf eine deutliche Nachfragezunahme schliessen lässt. Trotzdem wies St. Gallen unter den 12 untersuchten Städten weiterhin hinter Lugano die zweitlängste Insertionsdauer auf.

Quartalsvergleich. Die mittlere Insertionszeit verlängerte sich ab dem 4. Quartal 2019 um 8 bzw. 6 auf zuletzt 42 Tage. Volumen und Insertionszeiten zeigten sich über die Quartale sehr volatil.

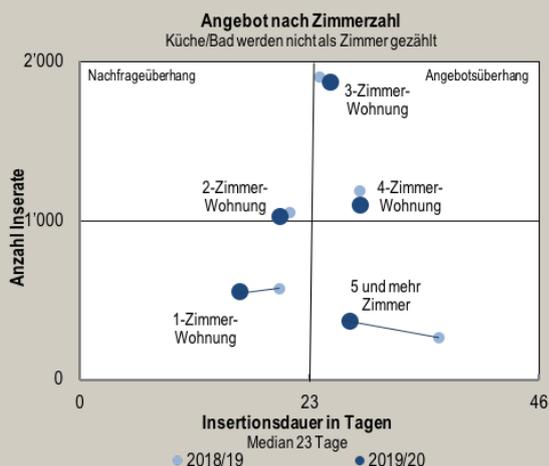
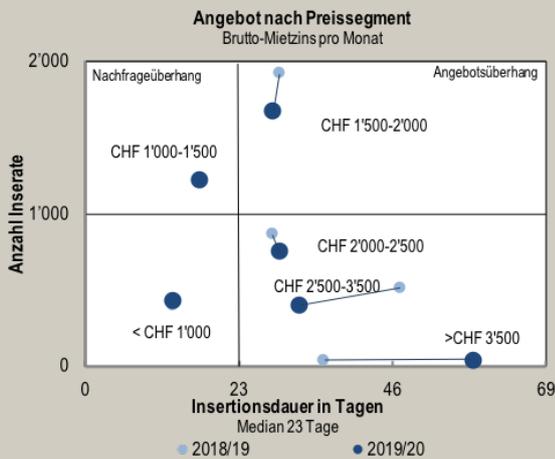
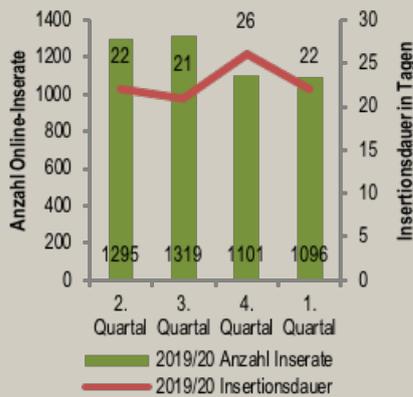
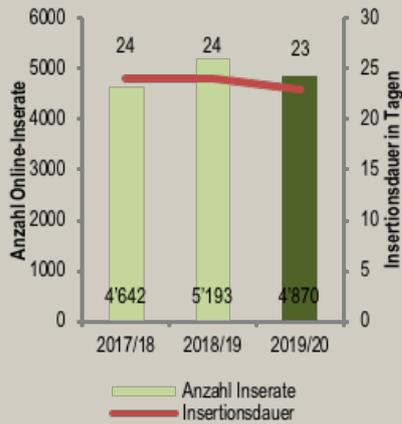
Angebot nach Preissegment. Die mittlere Insertionsdauer war in allen Mietpreissegmenten rückläufig bei gleichzeitig fast unveränderten Insertionsvolumen. Dies lässt für einige Segmente (1000 bis 2000 CHF, 2000 bis 2500 CHF) auf eine kräftig wachsende Nachfrage schliessen. Dadurch verringerte sich der Angebotsüberhang deutlich. Auffallend ist, dass 90% der ausgeschriebenen Wohnungen eine Monatsmiete von höchstens 1500 CHF aufweisen.

Angebot nach Zimmerzahl. Bei den kleinsten und grössten Wohnungen (1-Zimmer sowie 5 und mehr Zimmer) verkürzten sich die Insertionszeiten um je 4 Tage bei gleichzeitig zunehmenden Insertionsvolumen, was auf eine erhebliche Nachfrageausweitung hindeutet. Bei den übrigen Zimmerkategorien (2 bis 4 Zimmer) verkürzten sich die Ausschreibungszeiten ebenfalls, allerdings bei fast konstanten Insertionsvolumen.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Für Altbauwohnungen kam es zu einer geringfügigen Verkürzung der Insertionsdauer (-1 auf 33 Tage) – trotz einer starken Zunahme des Insertionsvolumens, was auf eine erhebliche Nachfragezunahme hinweist. Für Neubauwohnungen nahm die Insertionsdauer um 4 auf 46 Tage zu. Es besteht somit ein Überangebot an neuen Wohnungen.

Streuung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 14 und 74 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 60 Tage). Dieser Wert lag deutlich über dem Durchschnitt der 12 Städte (47 Tage).

Stadt Winterthur



In Winterthur verringerte sich die mittlere Insertionszeit um 1 auf 23 Tage bei einem leicht rückläufigen Insertionsvolumen, was auf eine konstante Nachfrage hindeutet.

Jahresvergleich. Die mittlere Insertionsdauer verkürzte sich um 1 Tag auf 23 Tage aufgrund eines gut 6-prozentigen Rückgangs des Insertionsvolumens. Dies deutet auf eine konstante Nachfrage hin.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 verkürzte sich die Insertionszeit um 4 auf 22 Tage bei einem konstanten Insertionsvolumen. Zum Jahresbeginn zog die Nachfrage somit deutlich an.

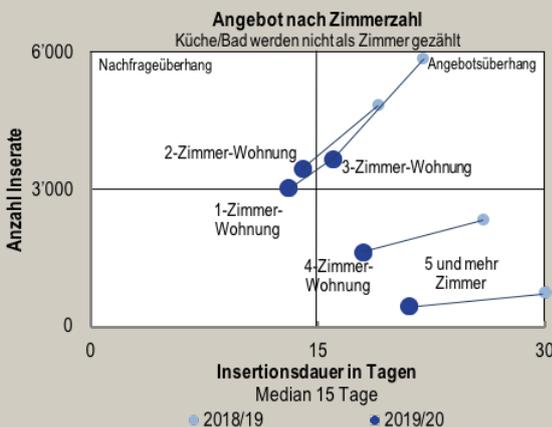
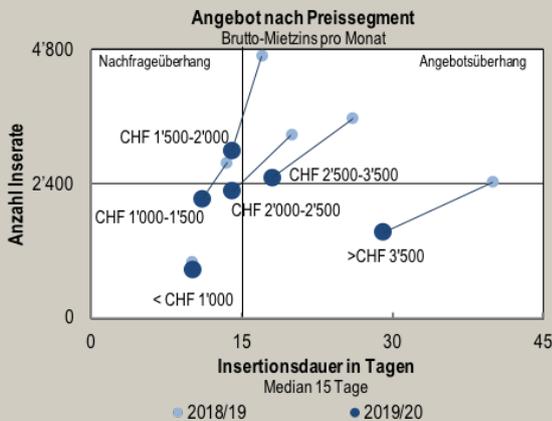
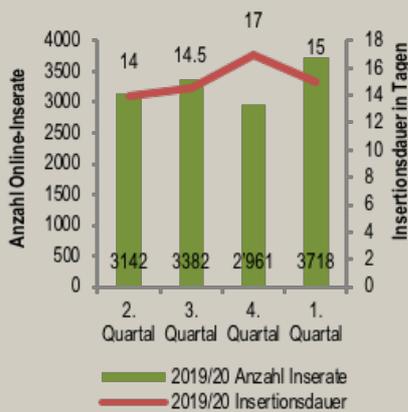
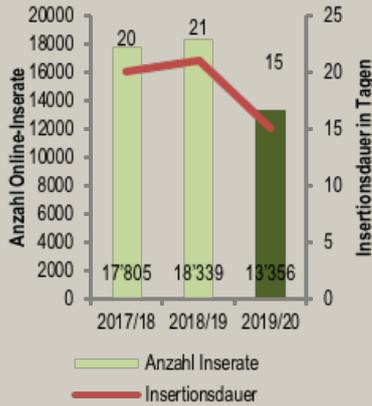
Angebot nach Preissegment. Die Insertionszeiten veränderten sich in allen Preiskategorien mit Ausnahme der beiden obersten Segmente bei mehrheitlich leicht rückläufigem Insertionsvolumen nur geringfügig, was auf eine eher schwächere Nachfrage hinweist. Bei den beiden obersten Preissegmenten wurden gegenläufige Trends festgestellt: Der Angebotsüberhang für Wohnungen mit Bruttomieten zwischen 2500 und 3500 CHF konnte deutlich abgebaut werden, während dieser für Wohnungen ab 3500 CHF signifikant zunahm.

Angebot nach Zimmerzahl. Mit Ausnahme des untersten und obersten Grössensegments veränderten sich die Insertionszeiten und -volumen nur geringfügig, was auf einen stabilen Markt hinweist. In der untersten bzw. obersten Kategorie verkürzte sich die Insertionsdauer bei einer wenig veränderten Zahl von Inseraten, was eine wachsende Nachfrage impliziert.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Bei den Altbauwohnungen kam es zu einer Verlängerung der Insertionszeit um 2 auf 22 in Folge eines steigenden Insertionsvolumens, was eine weitgehend unveränderte Nachfrage nahelegt. Bei den Neubau-Wohnungen verlängerte sich die Insertionsdauer als Folge eines zunehmenden Angebotes um 2.5 auf 30 Tage.

Streuung der Insertionszeiten. 50% der Wohnungen mussten zwischen 10 und 52 Tagen inseriert werden (d. h. Interquartilsabstand: 42 Tage). Diese Spanne lag unter dem mittleren Wert der untersuchten 12 Städte (47 Tage).

Stadt Zürich



Die mittlere Insertionsdauer in der Stadt Zürich verkürzte sich in der Berichtsperiode deutlich um 6 auf 15 Tage bei einem Rückgang des Insertionsvolumens um 4983 auf 13 356 Objekte (-27%). Demnach war die Nachfrage unverändert gross.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen nahm in der Berichtsperiode um knapp 5000 auf 13 356 Objekte bei einer gleichzeitigen deutlichen Verkürzung der Insertionsdauer um 6 auf 15 Tage ab. Dies deutet auf eine stabile Nachfrage hin.

Quartalsvergleich. Im 1. Quartal 2020 verlief die Entwicklung von Insertionsdauer und -volumen gegenläufig (Verkürzung der Ausschreibungszeit, Zunahme der Zahl der Inserate), was auf eine Nachfragezunahme hinweist.

Angebot nach Preissegment. In allen Mietzins-Kategorien bis auf die preiswerteste (< CHF 1000) war eine Verkürzung der Insertionszeiten zu verzeichnen, getrieben durch rückläufige Inseratezahlen. Dies lässt auf eine weitgehend konstante Nachfrage schliessen. In den Preissegmenten ab 1500 CHF waren grosse Bewegungen der Anzahl Inserate und/oder der Insertionsdauer zu verzeichnen. Die markanteste Verkürzung der Insertionszeit um 11 auf noch 29 Tage wurde im teuersten Segment (> 3500 CHF) registriert – dies als Folge einer Abnahme des Insertionsvolumens um 891 auf 1552 Objekte. Bei Wohnungen ab 2000 CHF reduzierte sich der Angebotsüberhang deutlich.

Angebot nach Zimmerzahl. In allen Grössensegmenten verkürzten sich die Insertionszeiten bei deutlich rückläufigen Insertionsvolumen teilweise markant, was auf eine weitgehend stabile Nachfrage schliessen lässt. Die grösste Verkürzung der Insertionszeit um 9 auf 21 Tage wurde im Segment der grössten Wohnungen (5 und mehr Zimmer) registriert.

Altbau- vs. Neubauwohnungen. Bei Neubauwohnungen verkürzte sich die mittlere Insertionszeit trotz einer Zunahme um 369 Objekte um 3 auf 19 Tage, was für eine wachsende Nachfrage spricht. Altbauten lassen sich mit durchschnittlich 15 Tagen etwas schneller vermieten.

Streuung der Insertionszeit. Die Streuung der Insertionszeiten war in Zürich die drittkleinste aller 12 untersuchten Städte. 50% der Wohnungen mussten zwischen 6 und 35 Tagen inseriert werden (Interquartilsabstand: 29 Tage).