

12.07.2018 – 13:30 Uhr

Kaum Unterschiede zwischen Angebots- und Abschlussmieten / Nur rund jede siebte Wohnung wird günstiger vermietet als ausgeschrieben

Zürich (ots) -

Der Vergleich von inserierten Wohnungsmieten (Angebotsmieten) zu tatsächlichen Mieten (Abschlussmieten) zeigt, dass in der Schweiz Wohnungen grösstenteils zum inserierten Preis vermietet werden. Die Untersuchung des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich in Zusammenarbeit mit dem SVIT Schweiz basiert auf der Analyse von 13'000 Wohnungsinseraten auf Internetplattformen. Mit steigender Miete, grösserer Wohnfläche und zunehmender Insertionsdauer nimmt die Anzahl Preisnachlässe zu. Zudem werden in schwierigen Märkten häufiger Rabatte gewährt.

Zwischen dem 01. Januar 2013 und dem 31. Dezember 2016 wurden in der Schweiz 82% der Wohnungen zum inserierten Mietzins vermietet. Lediglich in 15% der Fälle wurden Preisreduktionen gewährt, und in marginalen 4% dieser Fälle lagen die Preisreduktionen zwischen 10 und 20%. In 3% der Fälle wurden die Wohnungen teurer als inseriert vermietet.

Zudem zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. In der französischsprachigen Schweiz werden weniger Rabatte gewährt (Waadt/Wallis 8,2%, Genf 10,7%). Die meisten Preisreduktionen wurden in der Innerschweiz mit 18% und dem Tessin mit 21% festgestellt. Diese Regionen zeichnen sich durch relativ lange Insertionszeiten aus, was auf ein Überangebot an Mietwohnungen hinweist.

Häufiger Mietzinsnachlässe für teurere Wohnungen

Die detaillierte Untersuchung zeigt, dass verschiedene Faktoren Einfluss auf die Häufigkeit von Preisanpassungen haben. So hat die absolute Höhe der Miete einen starken Einfluss. Bei sehr günstigen Wohnungen (weniger als CHF 1'000 Nettomiete pro Monat) wurden nur bei 9% der inserierten Wohnungen Preisnachlässe gewährt. Im Luxussegment mit Preisen von mehr als CHF 3'500 sind es über 26% der Fälle. Durch die hohe Korrelation von Mietpreis und Wohnfläche steigt mit der Quadratmeterzahl der Anteil der Mietzinsnachlässe. Wenig erstaunlich ist zudem die Tatsache, dass bei Wohnungen, die länger ausgeschrieben werden müssen, vermehrt Preisreduktionen gewährt werden.

Überangebot generiert Rabatte

Vermieter reagieren mit preislichen Anpassungen auf die jeweils aktuelle Marktsituation. Vermieter von Wohnungen in einer Gemeinde mit einem Wohnungsüberangebot sind schneller bereit, Rabatte zu gewähren, auch wenn die Wohnungen bereits relativ günstig sind. In Gemeinden mit Insertionszeiten von über 50 Tagen werden bei knapp einem Viertel der wiedervermieteten Wohnungen Preisabschläge gewährt.

Guter Indikator für effektive Mieten

Da Angebotsmieten im Vergleich zu Abschlussmieten wesentlich transparenter und einfacher zu erheben sind, stellt sich die Frage, inwiefern sich diese als Indikator für effektive Mieten eignen. Die durchgeführte Analyse verdeutlicht, dass Angebotsmieten ein guter Indikator für die Messung von Abschlussmieten darstellen, wenn es sich nicht um teure Mietwohnungen (Nettomieten über CHF 2'500 pro Monat) oder Mietwohnungen in Gemeinden mit starkem Überangebot (über 40 Insertionstage) handelt. Das heisst, Angebotsmieten sind in rund 90% der Fälle ein guter Indikator für effektive Mieten.

Kontakt:

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, 043 322 26 13 (Sekretariat),

peter.ilg@swissrei.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100817909> abgerufen werden.