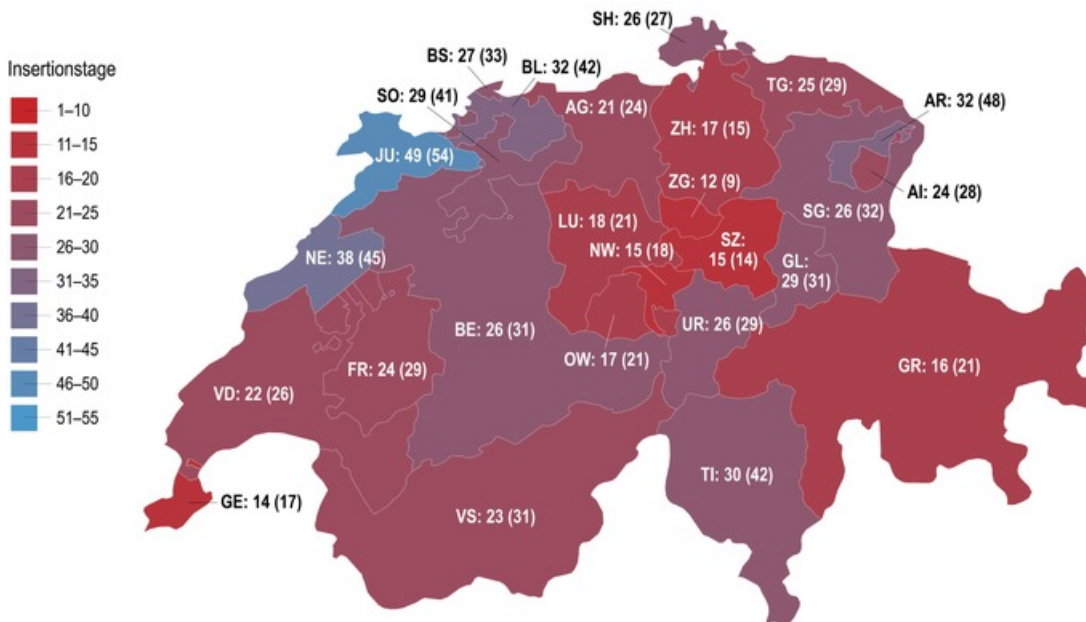


24.06.2025 – 08:04 Uhr

Online-Wohnungsindex April 2024 bis März 2025: Entladung aufgestauter Umzüge am Mietwohnungsmarkt. Kürzere Insertionsdauer trotz deutlich grösseren Wohnungsangebots



Zürich (ots) -

Erstmals seit drei Jahren steigt die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschrieben Mietwohnungen wieder. Zwischen April 2024 und März 2025 werden rund 70'000 mehr Wohnungen inseriert als in der Vorjahresperiode (+21%). Trotz dieser Zunahme verkürzt sich die Insertionszeit um 4 auf 23 Tage. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Erhebung des Online-Wohnungsindex (OWI), die vom Swiss Real Estate Institute im Auftrag von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal newhome durchgeführt wurde. Eine kürzere Insertionsdauer trotz deutlich mehr Inseraten weist auf eine mindestens teilweise Entladung aufgestauter Umzugswünsche hin. In Städten mit traditionell ausgetrockneten Wohnungsmärkten spitzt sich die Lage bei deutlich grösserer Dynamik allerdings weiter zu, ganz besonders in Chur. Die Suche nach einer Wohnung gestaltet sich angesichts der starken Nachfrage weiterhin schwierig. Einzig in Zürich zeichnet sich wider Erwarten eine leichte Entspannung ab.

Erstmals seit der Periode April 2021 bis März 2022 steigt die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen inserierten Mietwohnungen wieder. Die Zahl der ausgeschrieben Objekte nimmt um rund 70'000 Inserate auf 410'000 zu (+21%). Da die Zahl neu erstellter Wohnungen 2023 weitgehend stabil war, ist das vergrösserte Angebot auf mehr Umzüge zurückzuführen. Die im Berichtsjahr leicht tiefere Zuwanderung und das etwas breitere Angebot an Mietwohnungen haben die seit längerer Zeit umzugswilligen Mieter zu einem Wohnungswechsel veranlasst.

Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der aktuellen OWI-Studie: "Mehr Inserate, kürzere Insertionszeiten: Die Nachfrage übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. Wer tiefere Mieten will, muss endlich mehr bauen statt blockieren, denn Vorschriften schaffen keinen Wohnraum. Es braucht echte Lösungen: mehr Flexibilität, mehr Tempo, mehr Bau - kurz: mehr Wohnraum". Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, ergänzt: "Längst nicht alle Umzugswünsche gehen in Erfüllung. Dafür müsste das Angebot pro Jahr in der Grössenordnung von 10 bis 15% des Wohnungsbestands liegen. Die Volksinitiative des Mieterverbands zur staatlichen Regulierung des Mietwohnungsmarkt ist darum absolut kontraproduktiv. Sie wird den dringend erforderlichen Wohnungsneubau weiter bremsen. Eine Unterversorgung ist Sand im Getriebe des Transaktionsmarkts."

Mehr Inserate bei kürzerer Insertionsdauer in 23 Kantonen

Die landesweite Entwicklung - Zunahme des Insertionsvolumens und kürzere Insertionszeiten - zeigt sich auch in der Mehrheit der Kantone. Die Zahl ausgeschriebener Wohnungen steigt in allen 26 Ständen. In den meisten liegt die Zunahme im zweistelligen Bereich. Trotzdem werden nur in drei Kantonen längere Insertionszeiten verzeichnet, wobei diese drei Kantone (ZG, SZ, ZH) ausnahmslos der Gruppe mit sehr kurzen Ausschreibungszeiten angehören (Insertionsdauer weniger als 20 Tage). Unter den übrigen 23 Kantonen, in denen Vermieter schneller einen Mieter finden als in der Vorperiode, fallen die drei Kantone Appenzell Ausserrhoden (-16 Tage), Solothurn und Tessin (je -12 Tage) mit stark rückläufigen Insertionszeiten auf. Sie befinden sich in der Gruppe der sechs Kantone (SO, TI, AR, BL, NE, JU), in denen sich die Vermieter schweizweit am längsten gedulden müssen, bis sie einen Mieter gefunden haben. Von einem eigentlichen Überangebot an Mietwohnungen kann in den beiden Westschweizer Kantonen Neuenburg und Jura mit Ausschreibungszeiten von 38 bzw. 49 Tagen gesprochen werden.

Überraschende Entspannung in der Stadt Zürich

Nach Massgabe der Insertionsdauer ist die Wohnungsknappheit weiterhin in der vergleichsweise kleinen Stadt Chur am ausgeprägtesten. Bemerkenswert ist, dass sich die Anspannung in der Stadt Zürich im Vergleich zu den zwei vorangegangenen Perioden etwas löst. Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 18 Tagen liegt Zürich mittlerweile nur noch im Mittelfeld der untersuchten Städte, nachdem sie jahrelang zu den drei Städten mit der stärksten Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zählte. Sehr angespannt ist die Situation nebst Chur auch in Winterthur, Genf und Luzern. Auffallend ist weiter, dass die durchschnittliche Insertionsdauer in fünf der zwölf Städte über dem landesweiten Durchschnitt liegt - Basel (27 Tage), Freiburg (29), Lugano (29), Neuenburg (33) und St. Gallen (29). Die Insertionsdauer dieser Städte ist auf dem Niveau des jeweiligen Kantons bzw. im Fall von Basel des Kantons Basel-Landschaft. Das deutet darauf hin, dass hier die Mobilität der Mieter zwischen den Städten und ihren Agglomerationen funktioniert.

Zoomt man in der Berichtsperiode auf die Quartalsebene, so zeigt sich in der Mehrheit der untersuchten Städte (d. h. in 8 von 12) das grösste Insertionsvolumen im 2. Quartal 2024, also zu Beginn der Untersuchungsperiode. Ob der kurz davor angestiegene Referenzzinssatz und die Ankündigung von steigenden Mietzinsen die Initialzündung für die Entladung der aufgestauten Umzüge waren, ist noch unklar. Dass es in diesem Zusammenhang zu einem - vorerst leichten - Anstieg von Kündigungen und demzufolge Ausschreibungen kam, scheint jedoch als Erklärung naheliegend. Dies könnte eine Umzugswelle ausgelöst haben. Es bleibt abzuwarten, ob der inzwischen wieder tiefere Referenzzinssatz per 4. März 2025 umgekehrt den Mietwohnungsmarkt wieder einschlafen lässt.

Nachfrage in den Städten steigt ungebrochen

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den zwölf untersuchten Städten. Bleibt beispielsweise wie in Chur die Ausschreibungsdauer trotz einer massiven Zunahme der Anzahl Inserate mehr oder weniger stabil, so zeigt dies, dass am Wohnungsmarkt eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot leicht aufnehmen kann. Städte, die in der Grafik (oben) über der 45-Grad-Diagonalen liegen, zeichnen sich damit durch eine expandierende Wohnungsnachfrage aus. Dies ist in allen zwölf untersuchten Städten der Fall.

Gemäss den Auswertungen in den Detailstudien werden in allen untersuchten Städten kleinere und damit auch mehrheitlich günstigere Mietwohnungen stärker nachgefragt. Im Segment der grossen und teuren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist nur in acht Städten eine wachsende oder stabile Nachfrage zu verzeichnen. Bei den grossen und teuren Wohnungen weisen die Städte Freiburg, Basel, Lausanne und Winterthur eine abnehmende Nachfrage auf.

Mit einer auffallenden Signifikanz liegen Kantone mit kurzen Insertionszeiten, z. B. Zürich, Genf und Zug, auf einem hohen Mietzinsniveau, während Kantone mit entspannten Mietwohnungsmärkten wie Neuenburg und Jura ein tiefes Mietzinsniveau verzeichnen. Roman Timm, CEO newhome, sagt dazu: "Die Studienergebnisse verdeutlichen die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt und machen regionale Unterschiede klar sichtbar. Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in der unterschiedlichen Zunahme von Suchabos auf unserem Immobilienportal wider, ein wichtiger Indikator für die regionale Nachfrage, neben der Insertionsdauer."

Studie, Grafiken und Daten: <https://www.svit.ch/de/owi> (Deutsch, Französisch, Italienisch)

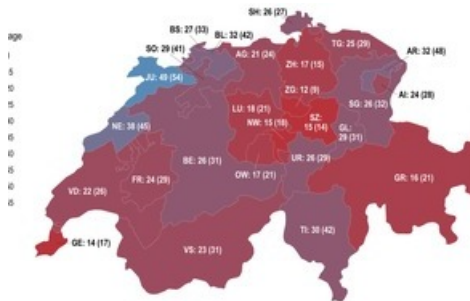
Pressekontakt:

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

Medienkontakt SVIT Schweiz:
Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation
Tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch

Medieninhalte



Die durchschnittliche Insertionsdauer von Mietwohnungen verkürzt sich in praktisch allen Kantonen erneut - trotz eines deutlich grösseren Wohnungsangebots.
Darstellung: Insertionsdauer April 2024 - März 2025 (in Klammer: Vorjahresperiode) / Weiterer Text über ots und www.presseportal.ch/de/nr/100007146 / Die Verwendung dieses Bildes für redaktionelle Zwecke ist unter Beachtung aller mitgeteilten Nutzungsbedingungen zulässig und dann auch honorarfrei. Veröffentlichung ausschließlich mit Bildrechte-Hinweis.

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100932800> abgerufen werden.