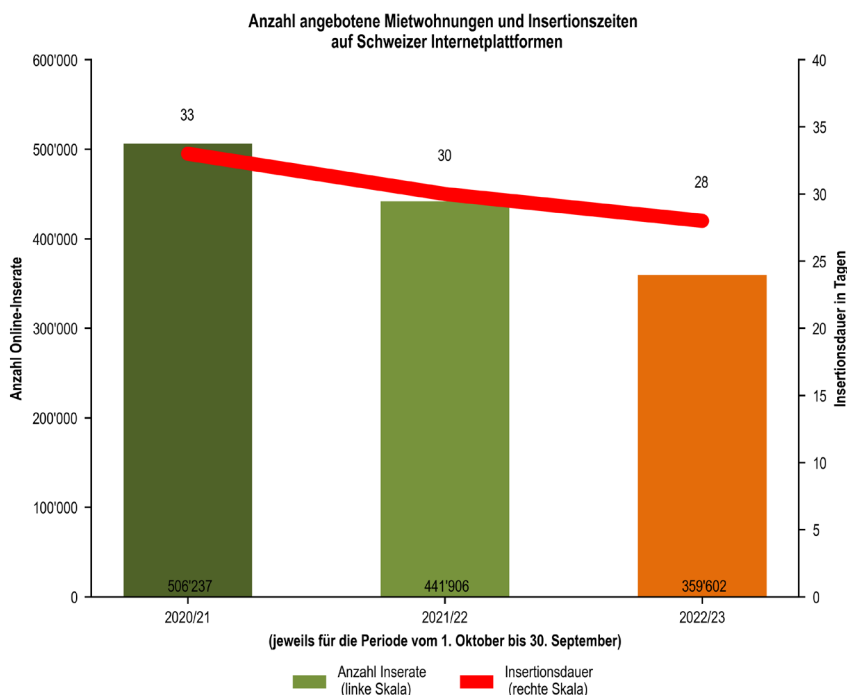


Online-Wohnungsindex

Das Inserationsvolumen sinkt schweizweit auf das Niveau der Periode Oktober 2016 – September 2017 (350 000 Inserate, 33 Insertionstage). Heute ist die Anspannung am Markt jedoch deutlich grösser (28 Insertionstage).



OWI Oktober 2022 – September 2023

Weiterer Rückgang des Wohnungsangebots bremst Mobilität

Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nimmt im Jahresvergleich um 19% ab. Zwischen Oktober 2022 und September 2023 werden schweizweit 360 000 Objekte inseriert. Das sind 82 000 weniger als in der Vorjahresperiode. Die mittlere Insertionszeit verkürzt sich als Folge dieser Angebotsverknappung, allerdings lediglich um 2 Tage auf 28 Tage, was auf einen Nachfragerückgang hindeutet. Umzugswillige finden keine Wohnung und bleiben darum am bisherigen Wohnort. Ein Rückgang der Umzüge ist die Folge.

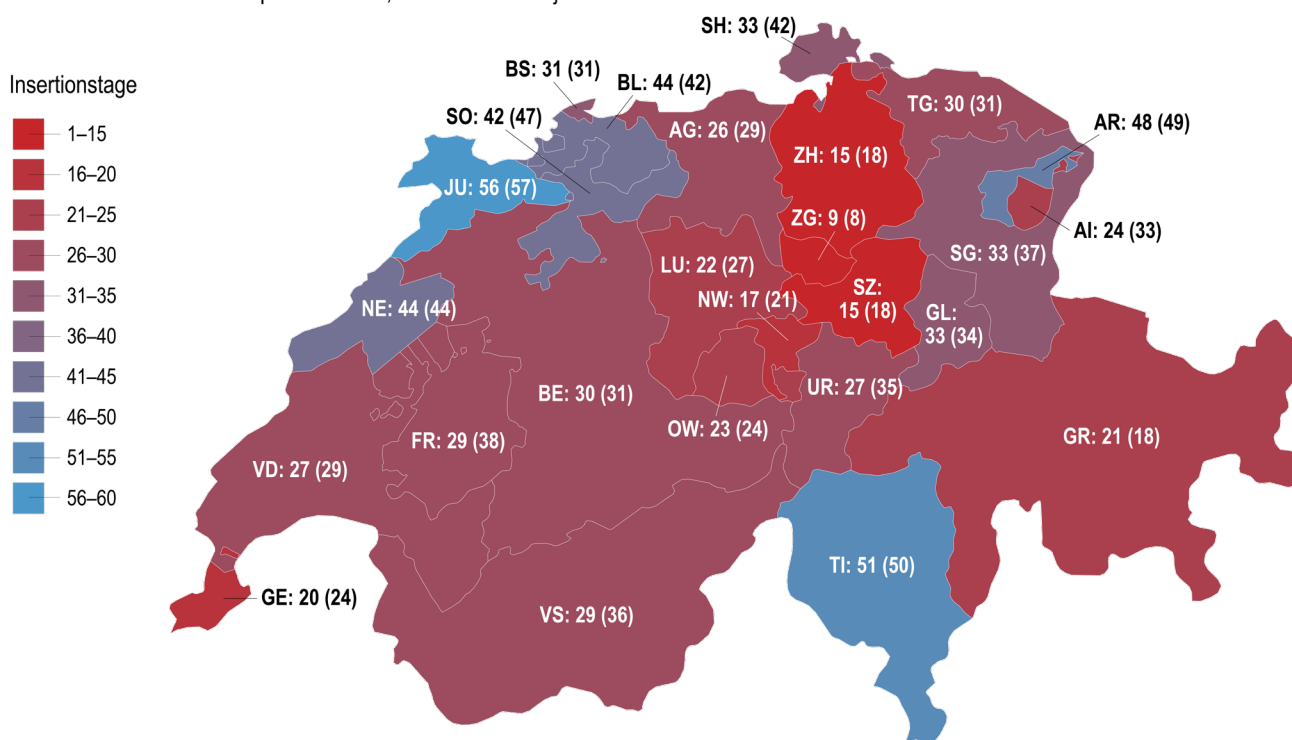
Die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktdeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen nimmt in der Analyseperiode vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 um knapp 82 000 Objekte auf 360 000 Wohnungen ab (-19%). Aufgrund dieser Angebotsverknappung müssen die Vermieter ihre Wohnungen

im Durchschnitt 28 Tage inserieren. Das sind 2 Tage weniger als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs. Der nur geringfügige Rückgang der Insertionszeit im Vergleich zum Inserationsvolumen lässt sich als Abschwächung der Nachfrage nach Mietwohnungen interpretieren. Die Zahl der Umzüge ist gemäss Bundesamt für Statistik von rund 750 000 im Jahr 2021 auf 700 000 Personen im Jahr 2022 zurückgegangen. Teilweise müssen Wohnungen angesichts der Knappheit gar nicht mehr ausgeschrieben werden. Ausziehende Mieter schlagen Nachmieter aus dem Bekanntenkreis vor, die bereit sind, die Wohnung auch zum neuen (höheren) Preis zu mieten.

Diese Entwicklungen verstärken den «Lock-in-Effekt» am Mietwohnungsmarkt. Üblicherweise wird damit die Folge der Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten bezeichnet: Mieter bleiben in ihrer Wohnung, weil sie auf dem Markt für mehr Mietzins weniger Wohnraum erhalten würden. Der gleiche Effekt tritt nun auch vermehrt ein,

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton

Periode Oktober 2022 – September 2023, in Klammern: Vorjahr



Nur noch mehrheitlich ländliche Kantone weisen eine eher entspannte Marktsituation auf. Am deutlichsten ist der Nachfrageüberhang in den Wirtschaftszentren und attraktiven Domizilkantonen.

wenn die Suche nach einer neuen, auch preislich adäquaten Wohnung aufgrund der zunehmenden Knappheit erfolglos bleibt. Diese Faktoren erklären die abgeschwächte Nachfrage nach Mietwohnungen in der Mehrzahl der untersuchten Städte.

Für Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerverbandes Schweiz (HEV), zeigt sich: «Das Wohnraumangebot in der Schweiz wird zusehends knapper. Um die wachsende Nachfrage zu befriedigen, muss mehr gebaut werden. Unter dem Motto «Anreize statt Verbote» müssen wir die Baubranche anhand ökonomischer und marktpolitischer Kriterien stimulieren, um die Wohnraumproduktion auf das nötige Niveau zu steigern.»

Insertionsvolumen nimmt in allen Kantonen ab

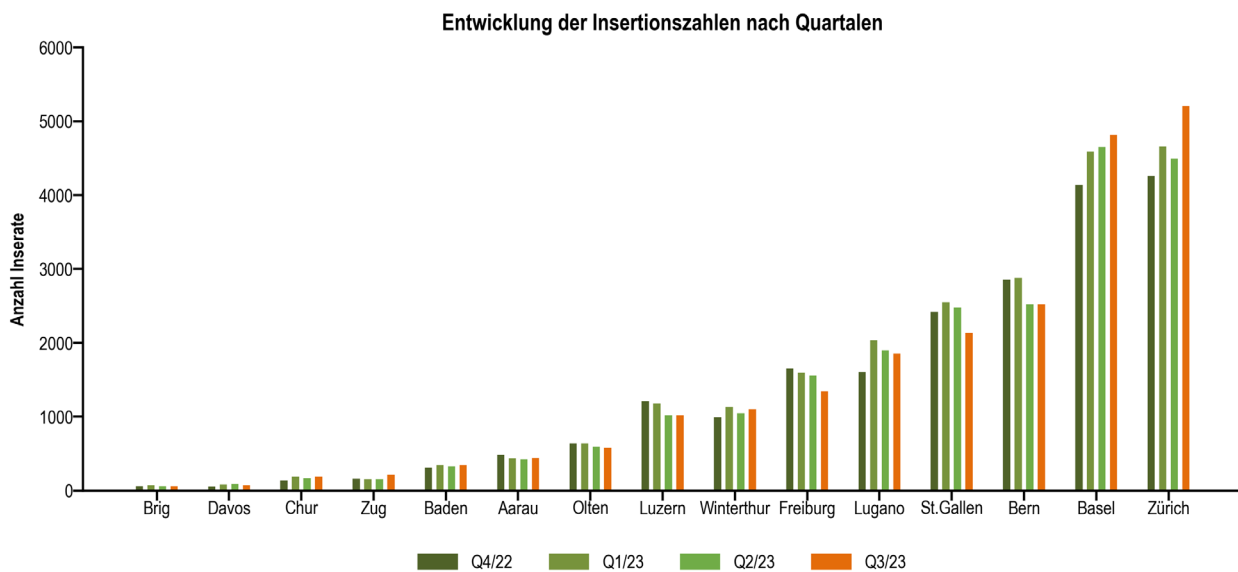
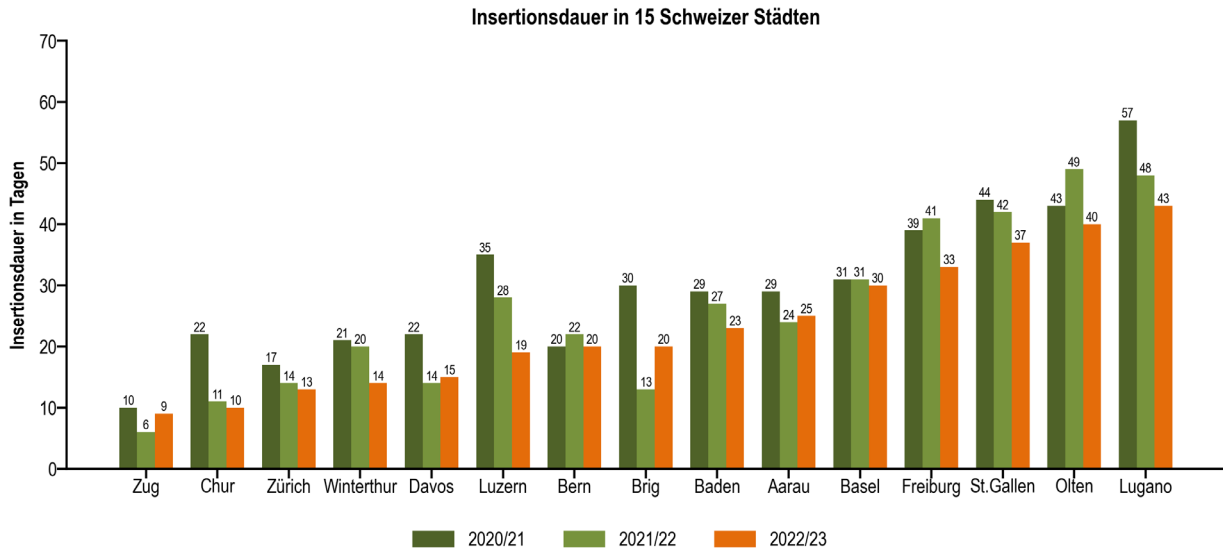
Das Insertionsvolumen sinkt in der Beobachtungsperiode in allen Kantonen. In den Kantonen Bern (–4%), Jura (–7%) und Waadt (–8%) liegt der Rückgang im einstelligen Prozentbereich. In allen anderen werden zweistellige pro-

zentuale Abnahmen notiert. Der Nachfrageüberhang ist am deutlichsten im Kanton Zug mit 9 Tagen Insertionszeit (+1 Tag), gefolgt von Zürich und Schwyz (je 15 Tage). Am anderen Ende der Skala liegen die Kantone Tessin (51 Tage) sowie neu Jura mit der schweizweit längsten Ausschreibungszeit (56 Tage). In insgesamt 19 Kantonen verkürzen sich die Insertionszeiten, am deutlichsten in den ländlichen Kantonen Appenzell Innerrhodens und Freiburg (je –9 Tage).

Ausgetrocknete Märkte in fast allen untersuchten Städten

Mit nur 9 Tagen Insertionsdauer müssen Wohnungen in der Stadt Zug am wenigsten lang ausgeschrieben werden, gefolgt von Chur mit einer Ausschreibungszeit von 10 Tagen. Am meisten Geduld wird von Vermietern weiterhin in Lugano gefordert (43 Tage).

Die Insertionszeiten verkürzen sich mit 4 Ausnahmen (Zug, Davos, Brig, Aarau) in allen untersuchten Städten, am



Oben: Der Rückgang im Vergleich über drei Jahresperioden ist augenfällig: In den Städten fehlt es an verfügbarem Wohnraum.

Unten: Nur an den grössten Wohnungsmärkten Zürich und Basel beleben sich die Insertionen zum Schluss wieder etwas, ansonsten setzt sich der Trend des Angebotsrückgangs über die Quartale fort.

deutlichsten in der Stadt Luzern mit einer Abnahme um 9 auf noch 19 Tage. Über die letzten drei Vergleichsperioden ist die Entwicklung am auffälligsten in Chur. Während dort eine Wohnung vor zwei Jahren noch 22 Tage inseriert werden musste, hat sich die Dauer in der Zwischenzeit halbiert.

Stellt man die prozentuale Veränderung des Inseratevolumens mit jener der Insertionsdauer gegenüber, lässt sich daraus die Veränderung der Nachfrage ablesen. Eine

überproportionale Verlängerung der Insertionszeit deutet auf einen Nachfragerückgang, ein überproportionaler Rückgang der Insertionsdauer auf eine Nachfragezunahme hin.

Nach dieser Leseart nimmt die Wohnungsnachfrage nicht nur in der gesamten Schweiz, sondern auch in der Mehrzahl der untersuchten Städte leicht ab. Nur 4 Städte (Lugano, Olten, Bern, Brig) liegen im Bereich einer leicht steigenden Nachfrage, d. h. über der 45-Grad-Linie. Al-

lerdings ist die Zunahme sehr moderat. Chur, Davos und Zug liegen dagegen im Bereich einer deutlich abnehmenden Nachfrage. Am auffälligsten ist wiederum Chur. Der Rückgang des Volumens um 47% bei nahezu konstanter Insertionsdauer würde auf einen markanten Nachfragerückgang hindeuten. Hier dürfte jedoch die informelle Wohnungsvermittlung Teil der Erklärung sein.

Wird die Zahl der Insertionen ins Verhältnis zum Bestand der Mietwohnungen des freien Marktes gesetzt, so ist ersichtlich, wie viele Mietwohnungen des Bestandes jedes Jahr auf den Markt kommen. Im Durchschnitt aller untersuchten Städte liegt diese Angebotsquote bei rund 10%. In Städten, in denen die Wohnungen knapp sind (tiefe Insertionszeiten), liegt die Quote eher unter 10%, bei den anderen über 10%. So kommen in Zürich jährlich lediglich 8% der Wohnungen auf den Markt, während beispielsweise St. Gallen einen Wert von 15% verzeichnet. Auch diese Zahlen scheinen den «Lock-in-Effekt» zu bestätigen.

Nachfrage nach teuren Wohnungen nimmt wieder ab

Wie aus der nachfolgenden Abbildung auf Seite 5 ersichtlich, verzeichnen nur Lugano und Olten eine klar steigende Nachfrage nach teuren Mietwohnungen (2500 – 3500 CHF Bruttomiete pro Monat). Vier Städte (Basel, Zürich, Baden, Bern) liegen in etwa auf der 45-Grad-Linie, während 9 der untersuchten 15 Städte eine klar abnehmende Nachfrage nach teuren Wohnungen aufweisen. Während Corona war in diesen Städten ein Nachfrageschub nach teuren Wohnungen zu verzeichnen. Nach Ende der Pandemie scheint sich nun die Nachfrage in diesem Segment wieder zu normalisieren.

Bei den preiswerten Objekten mit Bruttomieten unter 1000 CHF zeigt sich eine mehr oder weniger unveränderte Nachfrage. Nur 5 der untersuchten 15 Städte (Olten, Winterthur, Bern, Chur, Brig) liegen über der 45-Grad-Linie, was auf eine – in diesen Fällen moderat – steigende Nachfrage hindeutet.

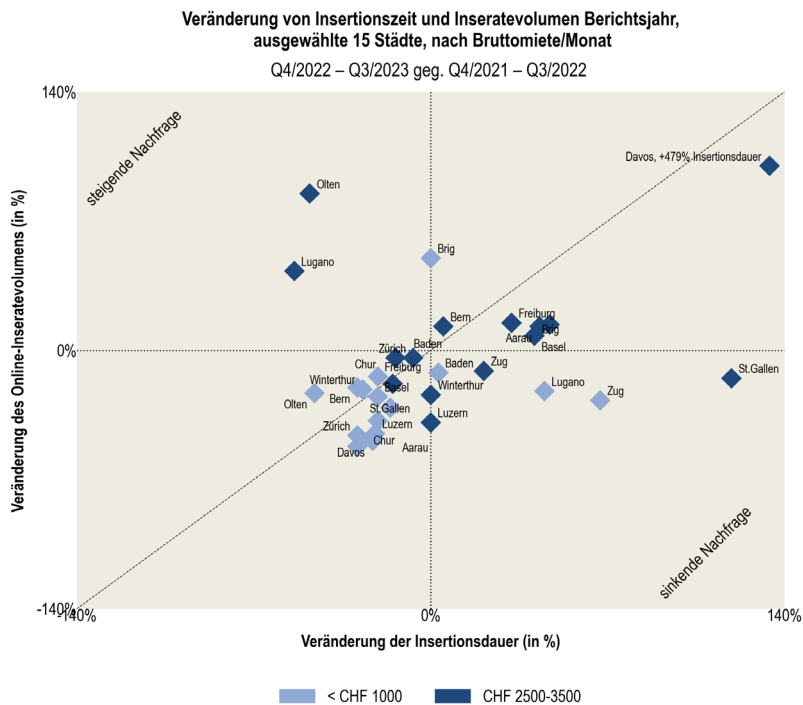
Für den Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg des Swiss Real Estate Institutes, ist vor allem eine Entwicklung besonders spannend: «Die Anzahl inserierter Mietwohnungen nimmt sowohl schweizweit auch als in den untersuchten Städten weiter ab. Wie nicht anders zu erwarten, werden Mietwohnungen knapper und die Insertionszeiten verkürzen sich. Soll dieser zunehmenden Verknappung entgegengewirkt werden, so muss der private Wohnungsbau schweizweit und besonders in den allermeisten Städten gefördert werden. Die alleinige Förderung des staatlichen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus ist bei weitem nicht ausreichend

für eine Trendumkehr. Es braucht dazu die Unterstützung institutioneller Investoren, namentlich der Pensionskassen, die über ausreichend Mittel verfügen. Schon jetzt sind in einer Grössenordnung von 20% der Altersguthaben der Erwerbstätigen in Mietwohnungen angelegt. Somit sind Schweizer im Kern kein Volk von Mietern, sondern aufgrund ihres Pensionskassenvermögens ein Volk von Mietwohnungsbesitzern.» •

Anmerkung zur Datengrundlage

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

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



Oben: Stellt man Insertionsdauer und Inseratevolumen einander gegenüber, liegen nur 11 von 15 untersuchten Städten im Bereich eines Nachfragerückgangs. Möglich, dass immer mehr Mietinteressenten nicht mehr nur auf Immobilienportalen suchen.

Unten: Wohnungen im obersten Preissegment werden nach der Pandemie wieder deutlich weniger nachgefragt. Dies deutet auf eine Normalisierung in diesem Segment hin.



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



Medienkontakt HEV Schweiz:
Adrian Spiess
Volkswirtschaftler
HEV Schweiz
Tel. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch



Fachkontakt Swiss Real Estate Institute:
Prof. Dr. Peter Ilg
Institutsleiter
Tel. 043 322 26 84
Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)
peter.ilg@swissrei.ch

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