

Umzugstipps
6014 Luzern
041 535 57 93

Medienart: Internet
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften

Online lesen

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925

News Websites

Schweizer Wohnungsmarkt entspannt sich deutlich

30.05.2016 | Von belmedia Redaktion | News



Geschätzte Lesezeit: 13 minutes

Auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt zeichnet sich eine deutliche Entspannung ab. So haben sich die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen im Winterhalbjahr 2015/16 merklich verlängert. Diese Entspannung ist durch die gestiegene Zahl der freien Wohnungen begründet. Das Angebot am Schweizer Mietwohnungsmarkt hat sich im Vergleich zur Vorperiode deutlich vergrössert.

Dies zeigt der Online - Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des **Swiss Real Estate Institute**. Das Angebot in Bern und für kleine Wohnungen bleibt eng.

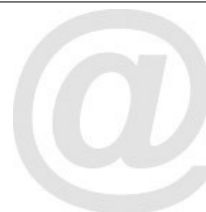
Insertionszeiten in der Schweiz gestiegen

In der ganzen Schweiz sind im Winterhalbjahr (1. Oktober 2015 – 31. März 2016) 123 ' 563 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten worden. Das Angebot wuchs gegenüber der Vorperiode um fast 6%.

Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung stieg von 27 auf 29 Tage. Die Zunahme der Insertionszeiten wurde damit massgeblich von der Angebotsseite getrieben. Dies zeigt der Online - Wohnungsindex (OWI), der halbjährlich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem **Swiss Real Estate Institute** errechnet und publiziert wird. Die Analyse beruht auf allen Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

Grösseres Angebot in Schweizer Städten

Nur in zwei von insgesamt zwölf untersuchten Schweizer Städten war ein gegenläufiger Trend festzustellen:

Umzugstipps
6014 Luzern
041 535 57 93Medienart: Internet
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften

Online lesen

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925

News Websites

In Neuenburg und in St. Gallen verkürzten sich die Insertionszeiten. In Genf und in Bern veränderte sich die Situation gegenüber dem Sommerhalbjahr 2015 nicht wesentlich. In allen anderen Städten entspannte sich die Marktlage zum Teil deutlich. Am stärksten verlängerten sich die Insertionszeiten in den ohnehin schon entspannten Märkten Sion, Chur und Lugano.

Die kürzeste Vermarktungsdauer wurde weiterhin in Bern und Lausanne registriert. Die Insertionszeit von Mietwohnungen beträgt in diesen Städten 15 bzw. 16 Tage. Ebenfalls kurz ist die Dauer mit 18 bzw. 19 Tagen Insertionszeit in Zürich und Luzern. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich dagegen in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen und Lugano. Die Insertionszeit beträgt hier 33 bzw. 43 Tage. In diesen Städten kann von einem Mietwohnungsüberangebot gesprochen werden.

Erkenntnisse aus der Städteanalyse

1. Entspannung durch grösseres Angebot

In den meisten Städten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch ein grösseres Angebot etwas entspannt. Einzig in Genf und in Fribourg hat das Angebot leicht abgenommen. In Neuenburg und St. Gallen wurde das grössere Angebot durch eine überproportionale Nachfragesteigerung überkompensiert.

2. Nachfrageüberhang nach 1 - und 2 - Zimmer - Wohnungen und Wohnungen mit weniger als 60 m²

In fast allen Städten war die Vermietung von kleinen Wohnungen relativ einfach. Sie wurden am Markt stark nachgefragt, und ihre Insertionszeit war deutlich kürzer als diejenige von grösseren Wohnungen. Der Markt bleibt in diesem Segment ähnlich eng wie in der Vorperiode.

3. Sehr unterschiedliche Preisniveaus in den Städten

In den meisten Städten belief sich die Bruttomiete für den Grossteil des Wohnungsangebots zwischen CHF 1'000 und 2'000 pro Monat. In Neuenburg und St. Gallen waren die meisten Wohnungen für weniger als CHF 1'500 zu haben, in Fribourg existiert gar ein sehr grosses Wohnungssegment unter CHF 1'000. In Genf hingegen kosten die meisten Wohnungen mehr als CHF 2'500.

4. Höherer Preis erhöht Insertionszeit in allen Städten

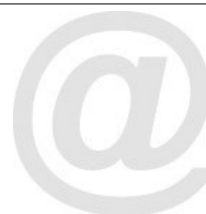
Der Preis wirkt immer dämpfend auf die Absorptionszeit. Die Stärke des Effekts hängt dabei vom allgemeinen Preisniveau ab. In Genf, wo ein sehr hohes Preisniveau vorherrscht, erhöht eine um CHF 100 höhere Miete die Insertionszeit um einen Tag. In Fribourg, wo ein sehr tiefes Wohnungspreisniveau vorherrscht, erhöhen schon CHF 25 mehr im Monat die Insertionszeit um einen Tag.

5. Ein Balkon verkürzt die Insertionszeit in einigen Städten signifikant.

Der Effekt ist in Fribourg am stärksten. Dort gingen Wohnungen mit Balkon 16 Tage schneller vom Markt als solche ohne. In Bern hatte ein Balkon hingegen praktisch keinen Einfluss auf die Insertionszeit.

6. Parallelen zur Entwicklung der Leerstandszahlen

In Lausanne und Zürich waren am 1. Juni 2015, dem Stichtag der letzten Leerstandserhebung des Bundes, 4,8 - mal bzw. 3,2 - mal mehr Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben als leer standen. Der Trend der Leerstandsziffer und des OWI deuten auf eine zunehmende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hin.



Umzugstipps
6014 Luzern
041 535 57 93

Medienart: Internet
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften

Online lesen

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925

News Websites

ONLINE-WOHNUNGSINDEX OWI: DER SCHWEIZER MIETWOHNUNGSMARKT ENTSPANNT SICH

Insertionsdauer von Mietwohnungen in 12 Schweizer Städten im Vergleich zur Vorperiode



Die Zahl der freien Wohnungen in der Schweiz ist gestiegen. (Quelle: obs/SVIT Schweiz)

Regulierung führt zur Verknappung des Angebots

Am eindrucklichsten war die Zunahme der Inserate in St. Gallen, Luzern und Lugano. Die Zuwachszahlen liegen gegenüber der Vorperiode im zweistelligen Prozentbereich. Aus dem Rahmen fällt Genf. Obwohl dort die höchsten Mieten erzielt werden können, hat das Angebot nicht zu - , sondern sogar leicht abgenommen. Genf ist einer der am stärksten regulierten Mietwohnungsmärkte der Schweiz.

Die Vermutung liegt nahe, dass die investitionsfeindliche Rechtsprechung und die starke Regulierung in Genf dazu führen, dass kaum mehr neue Wohnungen gebaut werden. Die Wohnungsknappheit nimmt zu und die Mieten steigen weiter. Mit dem ausgeprägten Mieterschutz hat die Rhonestadt keine Verbesserung der Lage der Mieter, sondern das Gegenteil erreicht. In Fribourg sind die Wohnungen im Städtevergleich am günstigsten. Entsprechend bestehen wenig finanzielle Anreize für Investoren, neue Mietwohnungen zu erstellen.

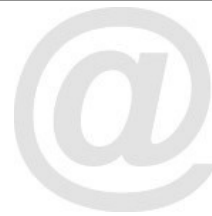
In den meisten Städten ging eine Zunahme des Angebots mit einer Verlängerung der Insertionszeiten und einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt einhergeht. In der Vorperiode zeigte sich bereits ein ähnliches Bild: Die Ausweitung des Angebotes hat zu längeren Insertionszeiten und zu einer Entspannung auf dem Markt geführt. Eine Entspannung an den lokalen Märkten und tiefere Mieten scheinen nicht über investitionsfeindlichen Mieterschutz (wie in Genf) erreichbar zu sein, sondern im Gegenteil durch ein investitionsfreundliches Umfeld, das zu einer Zunahme der Wohnungsproduktion und einer Ausweitung des Wohnungsangebotes führt.

Untypisch verlief die Entwicklung in Neuenburg und St. Gallen. Hier hat die Insertionsdauer trotz eines grösseren Wohnungsangebotes abgenommen. Dies lässt auf eine deutlich gestiegene Nachfrage schliessen. Einen Nachfragerückgang ist in Fribourg festzustellen. Dort nahm die Insertionszeit trotz kleinerem

Datum: 30.05.2016



umzugstipps.com



HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Umzugstipps
6014 Luzern
041 535 57 93

Medienart: Internet
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften

Online lesen

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925

News Websites

Wohnungsangebot zu.

Artikel von: SVIT Schweiz

Artikelbild: © Rawpixel.com – Shutterstock.com