

19.11.2014 - 10:00 Uhr

Neuer Online-Wohnungsindex schafft mehr Markttransparenz

Zürich (ots) -

Als Alternative zur wenig aussagekräftigen Leerwohnungsziffer lanciert der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ein neues Reporting. Der Online-Wohnungsindex OWI ist eine zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt. Er basiert auf den Insertionszeiten der Wohnungsinserate im Internet. Der OWI erlaubt eine wesentlich differenzierte Beurteilung der Marktsituation in sieben Schweizer Städten.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz lanciert als wissenschaftlich abgestützten Beitrag für mehr Markttransparenz den Online-Wohnungsindex OWI, in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. Mit dem vom SwissREI entwickelten Modell können sowohl Aussagen zur Entwicklung des Angebots als auch zur Veränderung der Nachfrage gemacht werden. Ein Wohnungsmangel in Städten ist nicht mehr allgemein, sondern kann auf einzelne Räume oder Wohnungssegmente herunter und wesentlich differenzierter und zeitnaher beurteilt werden.

In der Diskussion um Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wird heute allorts die Leerwohnungsziffer zitiert. Sie gibt aber nur wieder, wie viele Leerwohnungen halbjährlich den Behörden gemeldet wurden. Es ist den Gemeinden überlassen, wie diese Meldungen erfolgen. Nicht nur in Fachkreisen, sondern auch beim Bund wird die Aussagekraft der Leerwohnungsziffer in Frage gestellt: "Der Bundesrat ist sich bewusst, dass aufgrund der gegenwärtigen Erhebungsmethode der Leerwohnungsbestand nicht präzise ermittelt werden kann", schrieb die Landesregierung in ihrer Antwort auf einen parlamentarischen Vorstoss.

Ergebnisse Q3/2014:

Das Swiss Real Estate Institute hat die Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen in sieben Schweizer Städten erhoben, für die Periode 1. April - 30. September 2014. Bei Mietwohnungswechsel gelangen, je nach Stadt, rund 33 bis 75 Prozent der Wohnungen auf den freien Markt. Diese werden nahezu vollständig auf Online-Portalen ausgeschrieben. Nur wenn über diesen Kanal kein Nachmieter gefunden wird, werden zusätzlich Zeitungsinserate geschaltet.

Das sind die wichtigsten Resultate im Überblick:

- In den sieben analysierten Städten Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern, St. Gallen und Lugano wurden im vergangenen Halbjahr knapp 24'000 Mietwohnungen über Online-Portale ausgeschrieben. Ein Drittel dieser Inserate betreffen Mietwohnungen in der Stadt Zürich, gefolgt von Basel und Genf (je 15%). Die übrigen Inserate betreffen die Städte Lausanne (13%), Bern (12%), St. Gallen (8%) und Lugano (3%).
- In den Grosstädten (Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern) dauert es durchschnittlich 13 bis 17 Tage, bis für eine Wohnung ein neuer Mieter gefunden wird. In St. Gallen und Lugano muss 33 bzw. 37 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.
- Obwohl 500 Wohnungen mehr als in der Vorperiode ausgeschrieben wurden, hat sich die Insertionszeit insgesamt von 24 auf 21 Tage verkürzt. Dies weist auf eine gestiegene Nachfrage nach Mietwohnungen in diesen Städten hin. Einzig in Lausanne hat sich die Insertionsdauer leicht verlängert.
- Die Insertionszeiten schwanken stark von Monat zu Monat, am längsten sind sie aber bei den meisten Städten im Juli/August. Dies sind somit die besten Monate um eine neue Mietwohnung zu finden.
- Je teurer eine Wohnung ist, umso länger muss inseriert werden. Besonders lange Insertionszeiten wurden in allen Städten bei Wohnungen über CHF 3500 Bruttomiete pro Monat registriert. Es scheint in dieser Preislage ein deutliches Überangebot an Mietwohnungen zu geben.
- Zürich und Genf sind die einzigen Städte bei denen Wohnungen ab CHF 2500 in grosser Zahl angeboten werden. In den anderen Städten sind Wohnungen in dieser Preisklasse bereits Nischenprodukte.

- Je mehr Wohnfläche oder Zimmer eine Wohnung hat, desto länger muss inseriert werden. In nahezu allen Städten müssen Wohnungen mit über 120m² Wohnfläche und mit 5 und mehr Zimmern überdurchschnittlich lange inseriert werden. Dies weist auf ein Überangebot in diesem Wohnungssegment hin.

Der neue Online-Wohnungsindex wird halbjährlich erhoben und jeweils durch den SVIT Schweiz veröffentlicht. Die nächste Publikation ist für den Mai 2015 geplant.

Mehr Informationen und die einzelnen Städte-Reports finden Sie hier:
www.svit.ch

Kontakt:

Generelle Auskünfte:

Simon Hubacher, Leiter Relations SVIT Schweiz
Mobile 079 355 67 52
simon.hubacher@svit.ch

Auskünfte zu OWI/Methodik/Resultate:

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter Swiss Real Estate Institute
Telefon 043 322 26 84
peter.ilg@swissrei.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100764752> abgerufen werden.