

02.07.2024 - 15:34 Uhr

Online-Wohnungsindex April 2023 - März 2024: Steigende Mietzinse und sinkendes Angebot hemmen Wohnungswechsel

Zürich (ots) -

Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nimmt weiter deutlich ab. Zu diesem Ergebnis kommen die Erhebungen zum Online-Wohnungsindex von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und Swiss Real Estate Institute. Zwischen April 2023 und März 2024 werden schweizweit 340'000 Wohnungen ausgeschrieben. Dies entspricht einem Rückgang im Jahresvergleich um fast 50'000 Objekte oder 13%. Die mittlere Insertionszeit verkürzt sich nur geringfügig um 2 auf 27 Tage. Dies weist auf eine sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Die gestiegenen Angebotsmieten könnten ursächlich für diesen Nachfragerückgang sein. Mieter bleiben in ihren Wohnungen, weil sie keine neue zu vergleichbaren Mietzinsen finden, was wiederum das Angebot verkleinert. Der Rückgang des Angebots an günstigen und kleineren bis mittelgrossen Wohnungen ist deutlich ausgeprägter. Die Dramatik der Entwicklung am Mietwohnungsmarkt wird durch das Mehrangebot an grossen teureren Wohnungen verschleiert.

"Weniger und kürzer" in fast allen Kantonen

Die landesweite Entwicklung widerspiegelt sich in der Mehrheit der Kantone. Die Zahl der inserierten Mietwohnungen ist in 23 Kantonen rückläufig. Dieser Rückgang ist mehrheitlich im zweistelligen Prozentbereich. Nur in den drei Kantonen Genf, Tessin und Zug werden im Jahresvergleich mehr Wohnungen ausgeschrieben. Die Verknappung des Mietwohnungsangebots bewirkt in 19 Kantonen eine teilweise deutliche Verkürzung der Ausschreibungszeiten. Am ausgeprägtesten ist diese in ländlichen zentrumsnahen Kantonen wie Schaffhausen (-13 Tage) und Freiburg (-5 Tage). Mit 9 bzw. 14 Tagen Ausschreibungsdauer weisen die beiden Zentralschweizer Kantone Zug und Schwyz die kürzesten Insertionszeiten auf, gefolgt vom Kanton Zürich, wo sich die Vermieter im Mittel 15 Tage bis zur Vermietung ihres Objektes gedulden müssen. Am anderen Ende des Spektrums liegen die Kantone Jura und Tessin, wo Wohnungen im Schnitt 54 bzw. 42 Tage ausgeschrieben werden müssen.

Zunehmende Marktfriktionen in den Städten

In 9 von 12 untersuchten Städten hält die Entwicklung zu kürzeren Ausschreibungszeiten seit 2021 an. Ursächlich ist der markante Rückgang der Insertionen um bis zu 28% (Luzern). Besonders betroffen sind praktisch überall die günstigen Wohnungen und solche mit bis zu 3 Zimmern. Dies lässt die Vermutung zu, dass Mieter in ihren bestehenden günstigen und kleinen bis mittelgrossen Wohnungen bleiben, weil sie keine adäquate und bezahlbare neue finden. Umgekehrt scheinen mehr Mieter ihre teurere und grössere Wohnung aufzugeben, was mit der Mietzinssteigerung nach zwei Referenzzinssatz-Runden zusammenhängen könnte. Dieses Mehrangebot an teureren grösseren Wohnungen verschleiert die dramatische Entwicklung in den Segmenten der günstigen und kleineren Wohnungen. Hier beträgt der Rückgang teilweise bis zu 40%. Vereinzelt kann hier nicht mehr von einem funktionierenden Online-Markt gesprochen werden.

Studie, Daten und Grafiken unter: www.svit.ch/owi

Pressekontakt:

SVIT Schweiz, Ivo Cathomen, Stv. Geschäftsführer, ic@svit.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100921161> abgerufen werden.