

# Renditeobjekte: Welche Mietwohnungen sind am Markt gefragt

Konferenz

Objektstrategien 2015 – Handlungsoptionen und Herausforderungen

Donnerstag 24. September, Zürich-Kloten

Prof. Dr. Peter Ilg



Swiss Real Estate Institute  
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft  
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière  
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare

**Forschung für die Praxis**

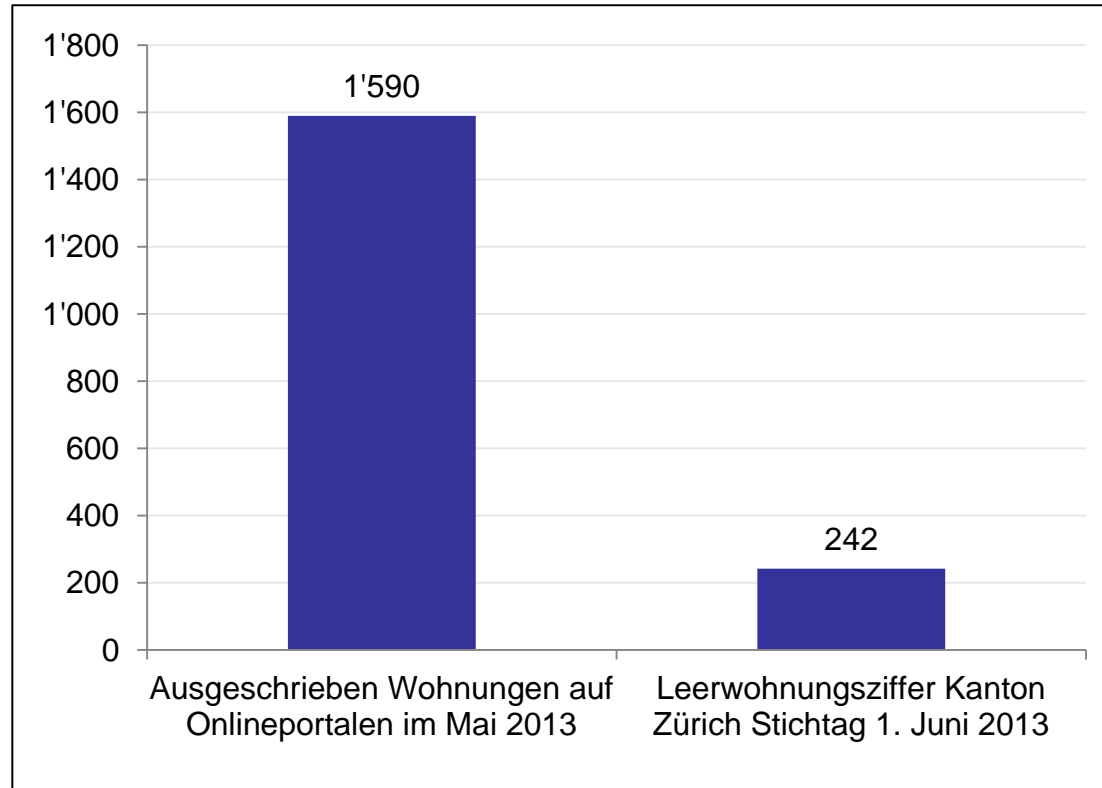
# Traktanden

- 01 **Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer**
- 02 Lösungsansätze im Ausland
- 03 Internet-Insertionszeiten als Mass für Angebots- und Nachfrageentwicklung?
- 04 Der Online Wohnungsindex: Entwicklung der Internet-Insertionszeiten in den 12 grössten Städten der Schweiz



# 1. Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer

Allein auf homgate.ch werden mehr als 6mal so viele Mietwohnungen in der Stadt Zürich angeboten wie leere Wohnungen in der Statistik ausgewiesen werden.



# 1. Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer

Mögliche Gründe für die Unterschiede sind:

- Wohnungen, die Angeboten werden, müssen im Angebotszeitpunkt noch nicht leer stehen.  
Die Kündigungsfrist beträgt normal 6 Monate; Wohnungen werden normalerweise bei Erhalt der Kündigung vom Vermieter inseriert. Die durchschnittliche Internetinsertionszeit in Zürich beträgt rund 17 Tage. Kaum eine Wohnung wird somit als Leerstand gemeldet.
- Oft werden effektive Leerstände nicht gemeldet: Bereits vor 10 Jahren wurde auf die signifikanten Mängel der Leerwohnungsstatistik in der Studie Sager <sup>1)</sup> hingewiesen.

1) Quelle: Sager, D. (2004). Überprüfung einer Ergänzung oder Ersetzung der Leerwohnungszählung durch eine IT. Zürich.



# Traktanden

- 01 Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer
- 02 **Lösungsansätze im Ausland**
- 03 Internet-Insertionszeiten als Mass für Angebots- und Nachfrageentwicklung?
- 04 Der Online Wohnungsindex: Entwicklung der Internet-Insertionszeiten in den 12 grössten Städten der Schweiz



## 2. Lösungsansätze im Ausland - Beispiel Deutschland

- Jährliche Erfassung der Leerstände im kommunalen Wohnungsbau über den Dachverband der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen.
- Annäherungen durch private Institute **über die Abrechnung von Wärme**. Wo lange keine Wärme bezogen wird, wird ein Leerstand vermutet.
- Börsenkotierte Immobilienfirmen veröffentlichen regelmässig **Geschäftsberichte** zum Leerstand. Diese Erfassungsmethode ist allerdings keine Alternative für die Schweiz, da kotierte Firmen Mietwohnungsimmobilien halten (Lex Koller)
- Im regelmässig publizierte Wohnungsmarkt-Atlas (Wüest & Partner, 2012) wird auf städtischer Ebene der **Versorgungsgrad** mittels angemeldeter Haushalte und Wohnungsbestand ermittelt.
- Erste neuere Studien (z.B. Eberhard, 2012) nutzen **Internetinsertionsdauern** von Mietwohnungen, um den Zusammenhang der Höhe der Miete und Insertionsdauern zu analysieren, analog existieren bereits früheren Studien aus dem englischen Raum.



# Wohnungs-Versorgungsgrad in Schweizer Städten

Der Wohnungs-Versorgungsgrad in allen untersuchten Schweizer Städten liegt über 100%, trotzdem habe wir kein Wohnungs-Überangebot.

Stadt	Wohnungsbestand	Haushalte	Versorgungsgrad
Lugano	33'296	26'283	127%
Fribourg	20'611	16'374	126%
Biel/Bienne	29'428	23'476	125%
Lausanne	73'209	61'030	120%
Bern	74'706	63'650	117%
Basel	98'254	84'301	117%
Neuchâtel	18'595	16'056	116%
St.Gallen	40'738	35'183	116%
Köniz	20'052	17'383	115%
La Chaux-de-Fonds	19'905	17'341	115%
Chur	18'334	16'153	114%
Vernier	13'930	12'348	113%
Thun	22'455	19'949	113%
Luzern	43'717	39'056	112%
Schaffhausen	18'186	16'256	112%
Zürich	208'090	186'674	111%
Winterthur	50'742	45'698	111%
Uster	15'429	14'179	109%



Versorgungsgrad in Städten mit über 30'000 Einwohnern 2010 (Daten: BFS)

# Traktanden

- 01 Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer
- 02 Lösungsansätze im Ausland
- 03 **Internet-Insertionszeiten als Mass für Angebots- und Nachfrageentwicklung?**
- 04 Der Online Wohnungsindex: Entwicklung der Internet-Insertionszeiten in den 12 grössten Städten der Schweiz





### 3. Internet-Insertionszeiten als Mass für Angebots- und Nachfrageentwicklung?

Zu klärende Fragen

**3.1. Wie viele Wohnungen werden pro Jahr neu bezogen?**



3.2. Welcher Anteil davon wird über Internet angeboten?



### 3.1. Wie viele Wohnungen werden pro Jahr neu bezogen?

In der Stadt Zürich werden pro Jahr rund 42'000 Wohnungen neu bezogen, ein Mieter in der Stadt Zürich wechselt im Schnitt alle 5 Jahre seine Wohnung

Tabelle 5: Umzüge in einem Jahr (Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statistik Stadt Basel)

	<b>Stadt Zürich (2010)</b>	<b>Stadt Basel (2011)</b>
Wohnungsbestand	208 089	97 454
Anzahl Zuzüge von einzelnen Personen in die Stadt	41 550 (10%)	14 325 (8%)
Anzahl Umzüge von einzelnen Personen in der Stadt	39 496 (10%)	16 385 (9%)
Total Um- und Zuzüge von einzelnen Personen	81 046 (20%)	30 710 (17%)
Total geschätzte Wohnungsbezüge (Annahme: Ein Haushalt besteht aus Ø 1.9 Personen)	41 647	16 302
<b>Wohnungsumzugsquote</b>	<b>20%</b>	<b>17%</b>

### 3. Internet-Insertionszeiten als Mass für Angebots- und Nachfrageentwicklung?

Zu klärende Fragen

3.1. Wie viele Wohnungen werden pro Jahr neu bezogen?



**3.2. Welcher Anteil davon wird über Internet angeboten?**



## 3.2. Welcher Anteil davon wird über Internet angeboten?

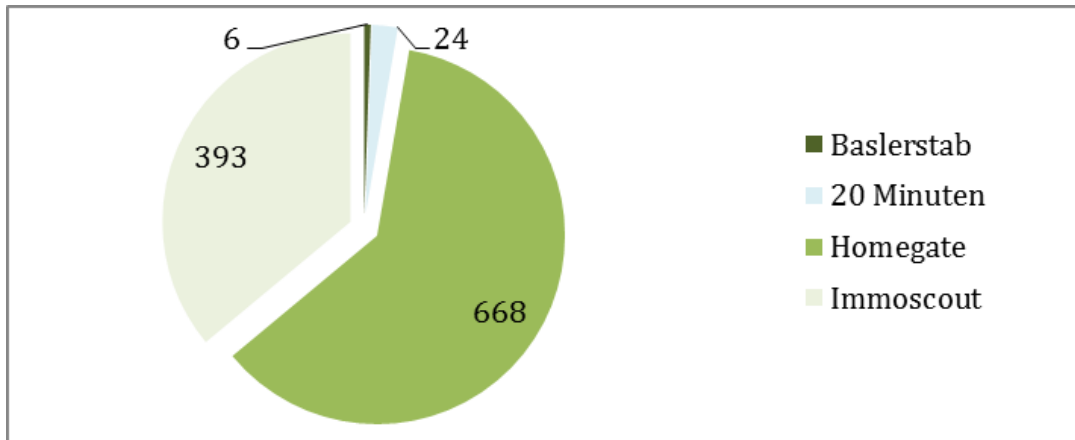
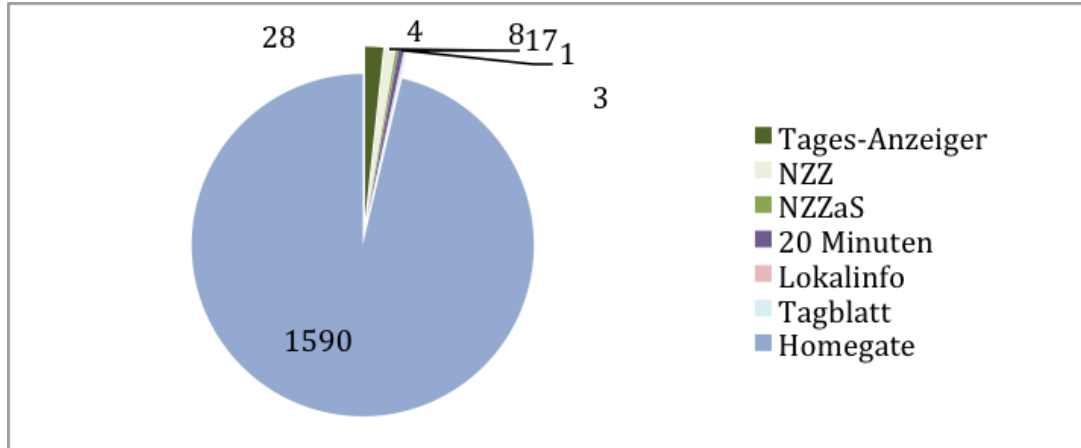
In der Stadt Zürich wird rund 1/3 der Mietwohnungen über das Internet angeboten. Rund 40% der Mietwohnungen gelangen nicht auf den Markt bzw. gehen unter der Hand weg (!)

Tabelle 6: Umzüge in einem Jahr (Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statistik Stadt Basel)

	Stadt Zürich (2010)	Stadt Basel (2011)
<b>Geschätzte Wohnungsbezüge</b>	<b>41 647 (100%)</b>	<b>16 302 (100%)</b>
<b>Davon:</b>		
Inserierte Miet- und Eigentumswohnungen auf Homegate etc.	13 887 (33%)	7 627 (47%)
Davon Miete	13 348	7 314
Davon Kauf	539	313
Geschätzte freie Mietwohnungen von Genossenschaften (nicht auf Homegate inseriert)	7 288 (17%)	1 576 (10%)
Geschätzte freie Stadtwohnungen (nur Zeitungsinserte)	2 772 (7%)	656 (4%)
<b>Übrige Umzüge, die nicht zugeordnet werden können</b>	<b>17 700 (42%)</b>	<b>6 444 (40%)</b>
Davon entfällt ein Teil auf die Differenz der zum Kauf inserierten Wohnungen im Vergleich zu den Transaktionen von Eigentum. Zu beachten ist, dass eine Transaktion nicht in allen Fällen zu einem Wohnungswechsel führen muss.	193 (1%)	Nicht bekannt
<b>Es bleibt ein Anteil nicht erklärter Wohnungswechsel</b>	<b>17 507 (41%)</b>	<b>6 444 (40%)</b>

## 3.2. Welcher Anteil davon wird über Internet angeboten?

Wohnungsinserate in Zeitungen sind praktisch verschwunden (!)



Inserierte Wohnungen in der Stadt Zürich und Basel vom 13. bis 21. Mai 2013



# Traktanden

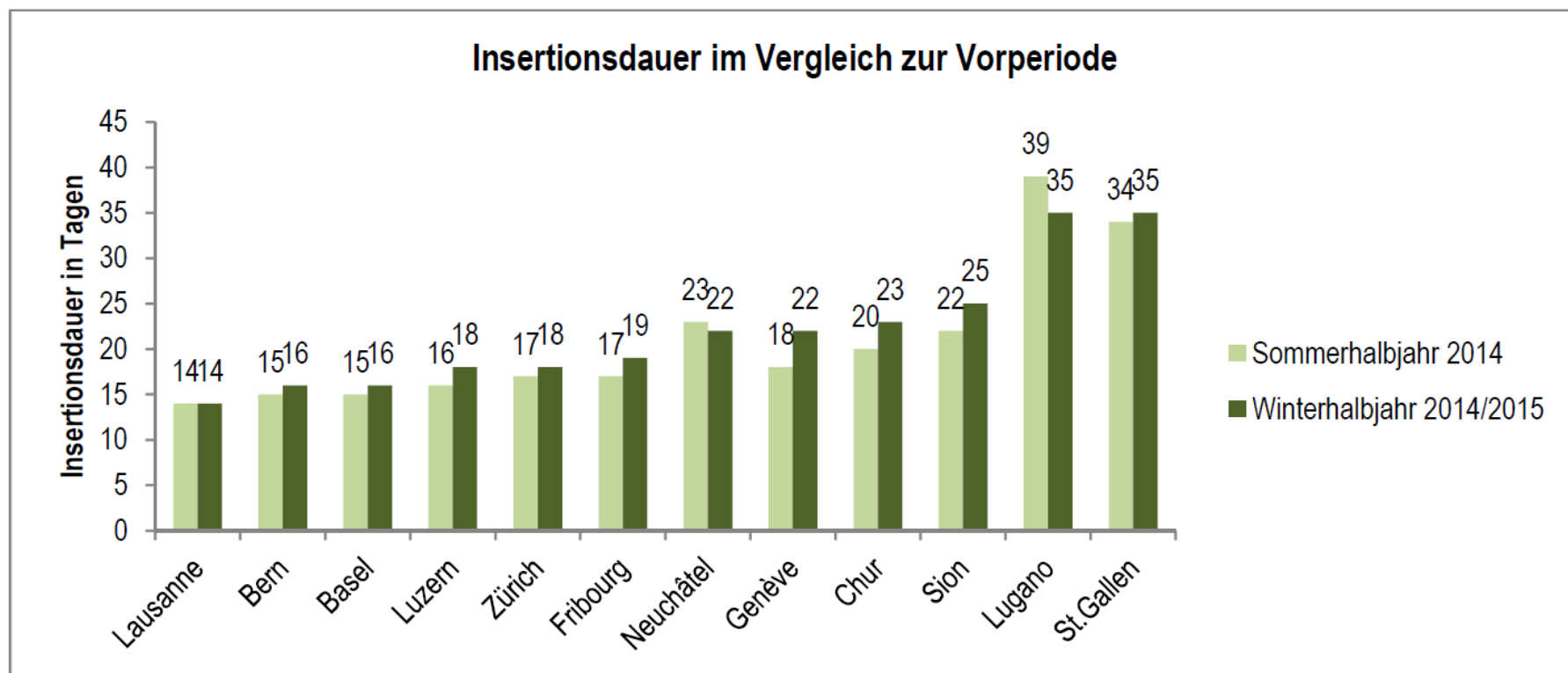
- 01 Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer
- 02 Lösungsansätze im Ausland
- 03 Internet-Insertionszeiten als Mass für Angebots- und Nachfrageentwicklung?
- 04 **Der Online Wohnungsindex: Entwicklung der Internet-Insertionszeiten in den 12 grössten Städten der Schweiz**



## 4. Der Online Wohnungsindex: Entwicklung der Internet-Insertionszeiten in den 12 grössten Städten der Schweiz

Mietwohnungsmarkt hat sich in den meisten Städten leicht entspannt;  
in Lugano und St. Gallen gibt es kaum Wohnungsknappheit

### Mietwohnungsinsertionszeiten in Schweizer Städten



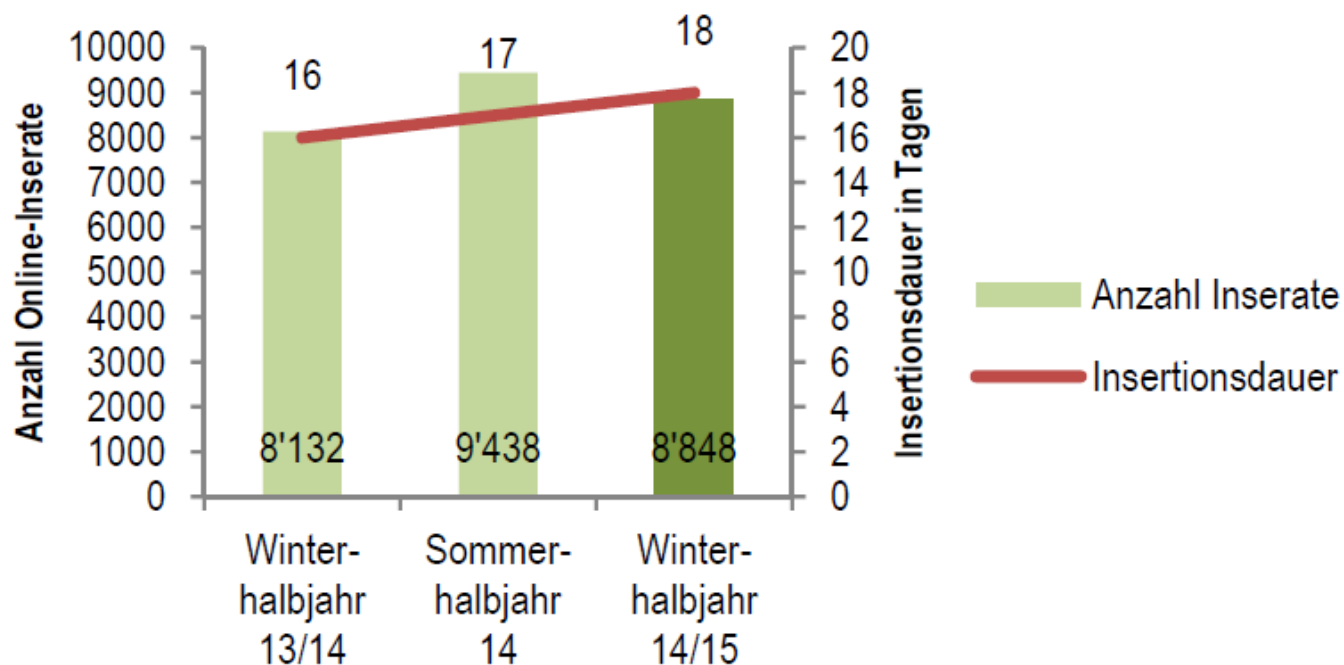
Quelle: OWI Report, Q1 2015, S. 1

## 4. Der Online Wohnungsindex: Detailreport Stadt Zürich

Obwohl das Angebot an Mietwohnungen auf knapp 9'000 gesunken ist, ist die Insertionszeit gestiegen:

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich ist zurückgegangen

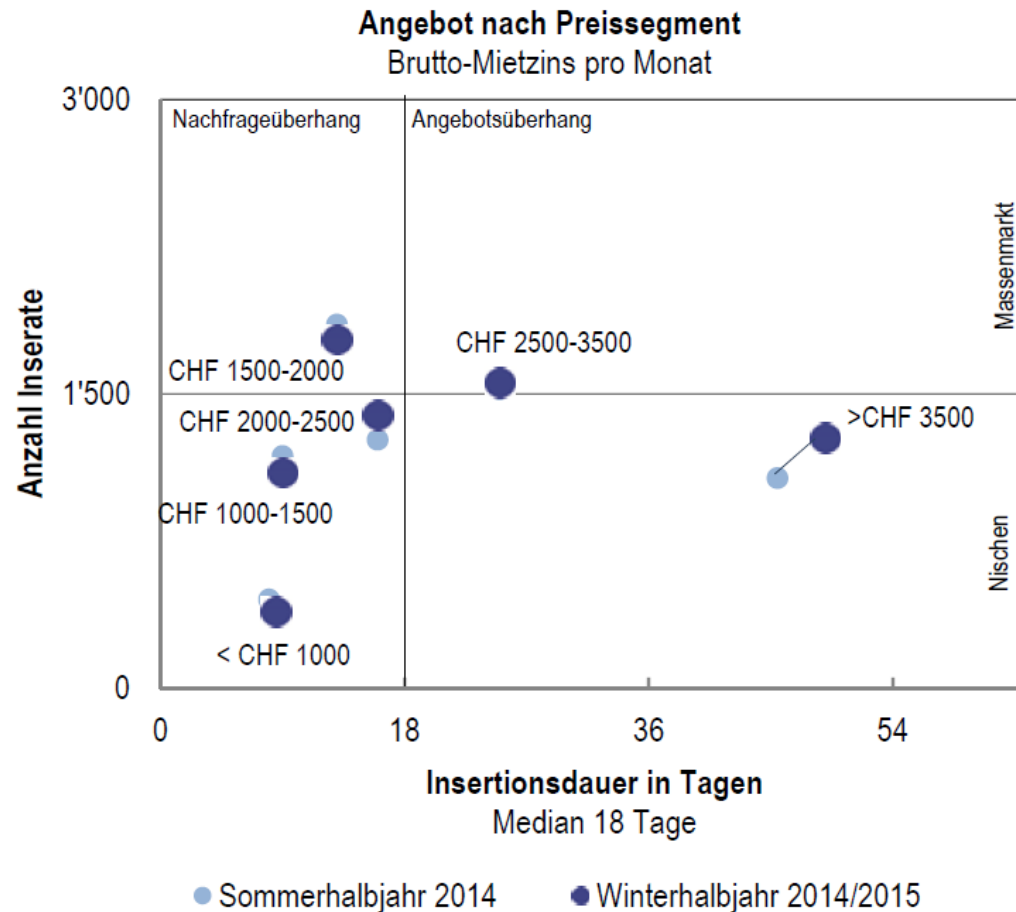
### Veränderung zu Vorperioden





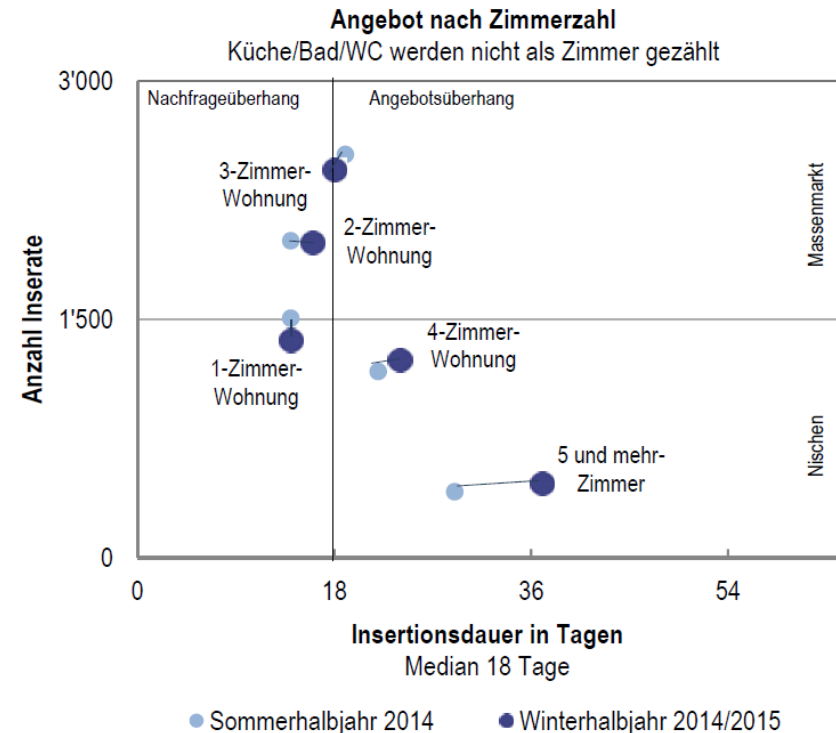
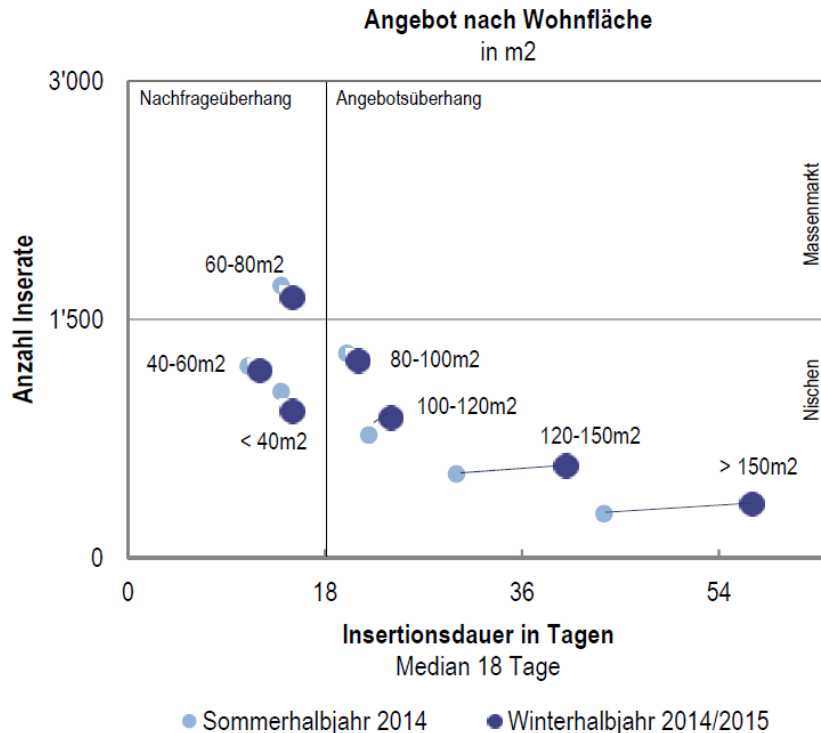
## 4. Der Online Wohnungsindex: Detailreport Stadt Zürich

Bei Wohnungen unter CHF 2'500 MZ pro Monat besteht ein Nachfrageüberhang, bei Wohnungen bis CHF 3'500 MZ besteht ein leichter- und bei Wohnungen über CHF 3'500 ein ausgeprägter Angebotsüberhang...



## 4. Der Online Wohnungsindex: Detailreport Stadt Zürich

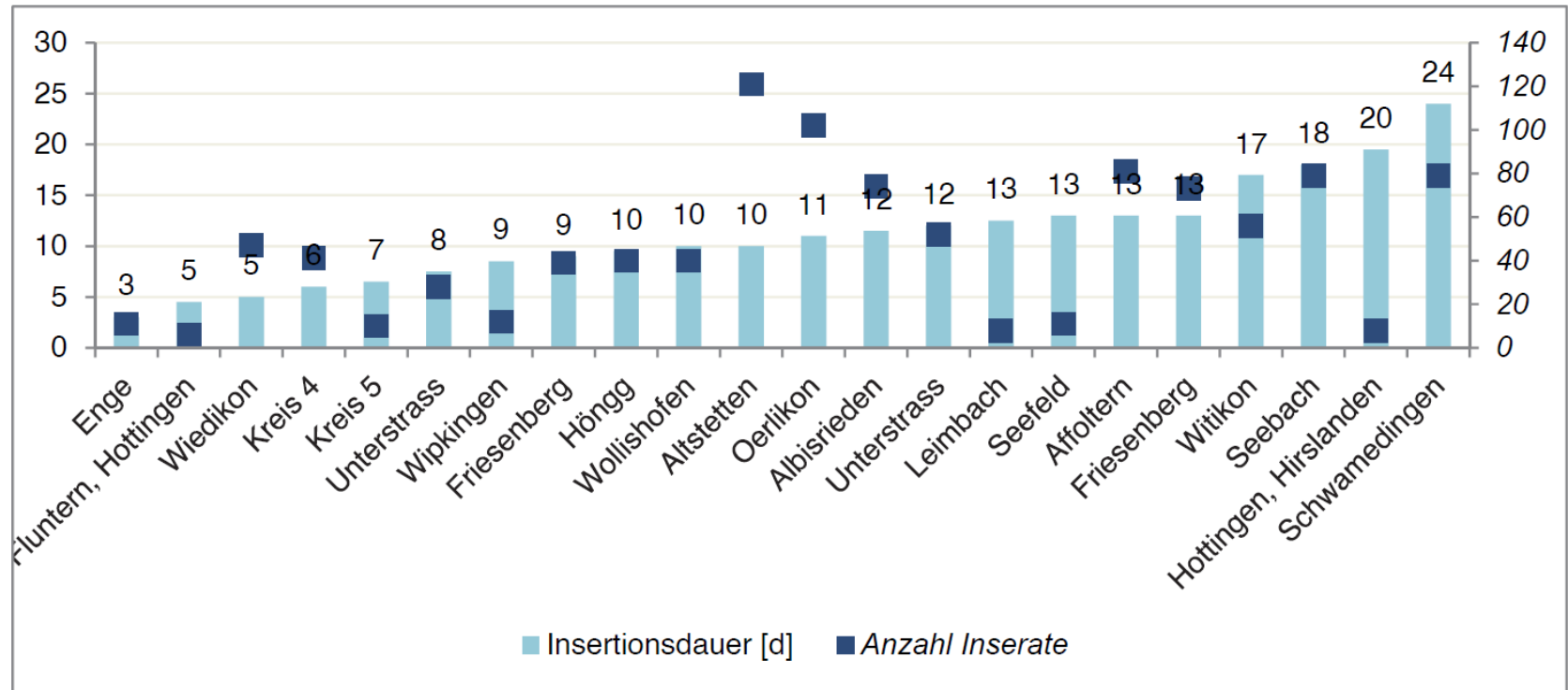
... der Angebotsüberhang betrifft vor allem Wohnungen ab 100m<sup>2</sup> und 4 Zimmer



## 4. Der Online Wohnungsindex: Einzelreport zu Quartieren

In Schwamendingen gibt es bei 3.5 Zimmer Wohnungen und einer Brutto - Monatsmiete von CHF 1'500 bis CHF 2'000 bereits ein leichtes Überangebot

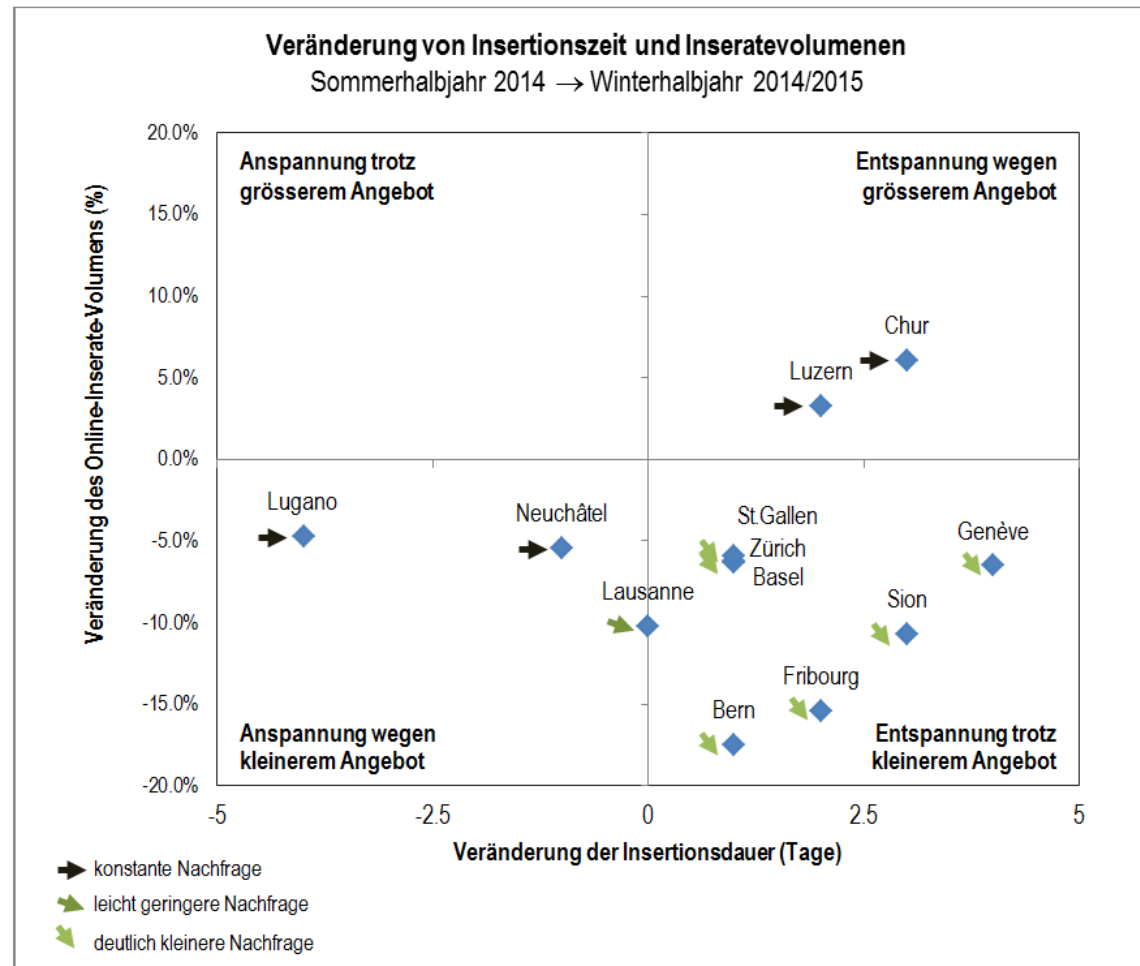
Abbildung 13: Vergleichswohnung 3.5-Zimmer, CHF 1500 bis 2000



Quelle: Ilg/Zimmerli, Insertionszeiten von Mietwohnungen, Zürich 2014, S. 38

## 4. Der Online Wohnungsindex: Entwicklung der Internet-Insertionszeiten in den 12 grössten Städten der Schweiz

Weniger inserierte Mietwohnungen und trotzdem längere Insertionszeiten:  
Die Nachfrage nach Mietwohnungen ging nicht nur in der Stadt Zürich, sondern in den meisten Schweizer Städten gegenüber der Vorperiode zurück



Quelle: OWI Report,  
Q1 2015, S.3

Falls Sie den Online Wohnungsindex halbjährlich kostenlos beziehen möchten:  
Email an [peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**



Swiss Real Estate Institute  
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft  
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière  
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare

**Forschung für die Praxis**