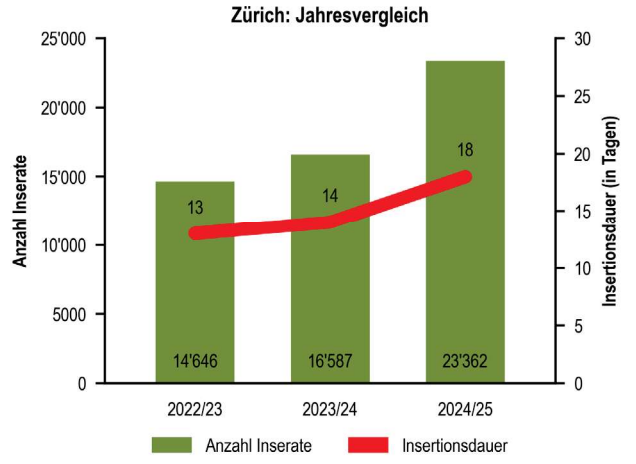
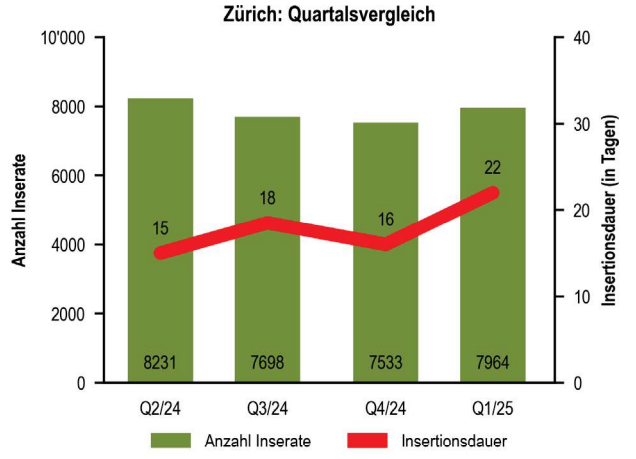
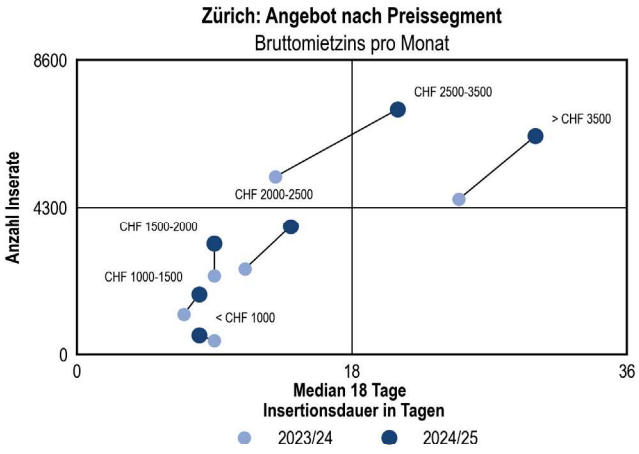
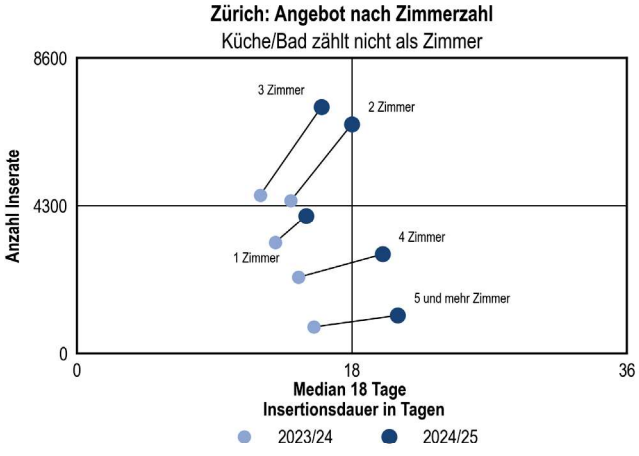
Stadt Zürich

Der grösste städtische Mietwohnungsmarkt der Schweiz verzeichnet mit einem Angebotszuwachs von 41% eine erfreuliche und dringend benötigte Belebung. Ein Teil der aufgestauten Umzüge und des Nachfrageüberhangs dürfte abgebaut sein.

Jahresvergleich. Mit über 23 000 inserierten Wohnungen verzeichnet der Zürcher Mietwohnungsmarkt das grösste Volumen seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2017 und mit einem Plus von 41% mehr Mietwohnungsinserate ein massiv wachsendes Angebot, vor allem aufgrund von mehr Mietwohnungskündigungen durch die Mieter. Ursächlich dürfte die zweifache Erhöhung des Referenzzinssatzes sein, die viele Mieter dazu veranlasst hat, ihre Wohnsituation zu verändern, sowie die boomenden Kantone der Innerschweiz, die mit Interessanten Stellenangeboten und tiefen Steuern locken. Damit löst sich der Umzugsstau und der Nachfrageüberhang teilweise. Eine Insertionsdauer von 18 Tagen (+4 Tage) deutet aber darauf hin, dass das Nachfrageüberhang weiterhin erheblich ist und die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich weiter steigt.

Quartalsentwicklung. Im letzten beobachteten Quartal steigt die Insertionsdauer auf für Zürcher Verhältnisse ungewöhnlich lange 22 Tage. Das ist ein Hinweis darauf, dass sich die Marktsituation etwas normalisiert hat.

Angebot nach Preissegment. Der Zuwachs des Angebots verteilt sich gleichmässig auf alle Preissegmente: Es werden zwischen 38 und 50% mehr Wohnungen angeboten. Je teurer die Wohnung, desto länger muss sie ausgeschrieben werden.

Angebot nach Zimmerzahl. Alle Grössenklassen verzeichnen einen deutlichen Volumenzuwachs von 24 bis 55%. Je grösser die Wohnungen – was auch mit höheren Mieten einher gehen dürfte – desto ausgeprägter ist die Verlängerung der Ausschreibungsdauer.

Erst- und Wiedervermietung. In Zürich machen die Erstvermietungen rund 18% des Wohnungsangebots aus. Das ist im Schweizer Vergleich eine ungewöhnlich hohe Quote. Sie müssen im Schnitt 23 Tage lang inseriert werden.