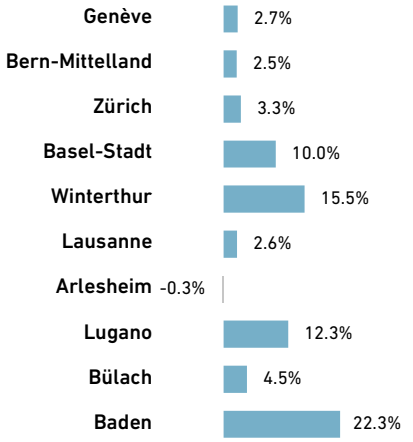
Residential Snapshot 2/2015

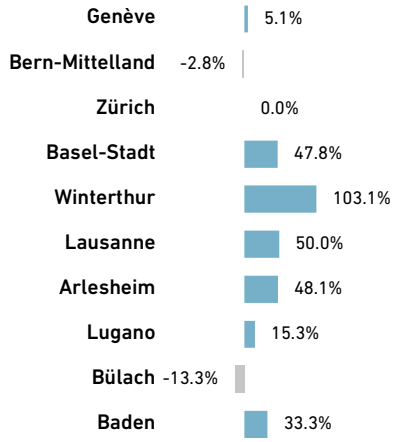
Dynamik im Schweizer Wohnimmobilienmarkt

Basis: Die 10 bevölkerungsreichsten Bezirke (2014), Betrachtungszeitraum Juli 2014 bis Juni 2015 (12 Monate)

Angebotsflächen 2015
Veränderung m² zum Vorjahr



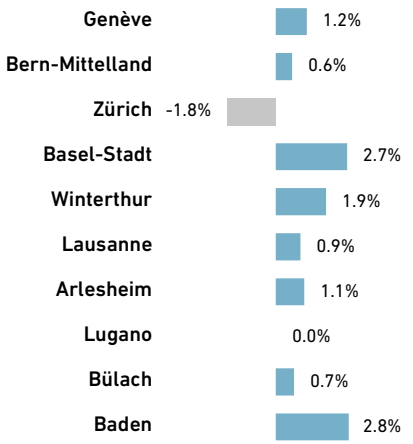
Leerwohnungen 2015
Veränderung Leerstandsziffer zum Vorjahr



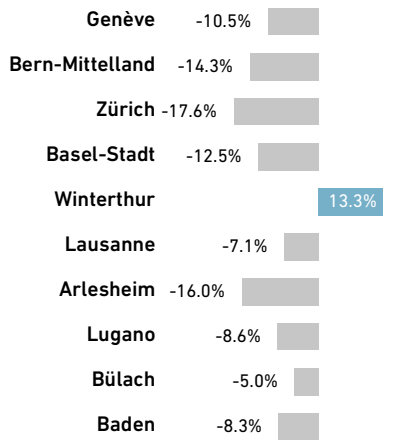
Aktuelle Lage und Trends

Obgleich die Zunahme der kurzfristigen Nachfrage (Reduktion der mittleren Insertionsdauer) ein positives Zeichen ist, vermögen viele Märkte das durch die Bautätigkeit der letzten Jahre begünstigte, zusätzliche Flächenangebot nur langsam zu absorbieren. Die gestiegenen Leerstände wie auch das Wachstum der inserierten Flächen bei einem Grossteil der betrachteten Bezirke signalisieren das Aufkommen eines Überangebots in den Wohnmärkten (Miete und Eigentum) und somit einen Übergang in einen Nachfragermarkt.
Die Preisindices für alle drei Segmente (Mietwohnungen, Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser) sind seit dem Q4 2014 wieder ansteigend und widerspiegeln noch nicht die Ausprägung eines Nachfragermarktes. Der Bauindex fiel im aktuellen Jahr vor allem getrieben durch die Entwicklung im Tiefbau.

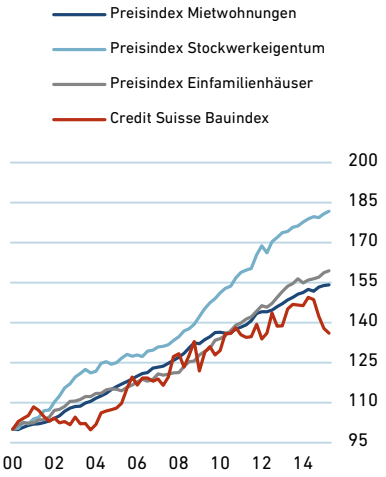
Nettoangebotsmieten 2015
Veränderung des Medians zum Vorjahr



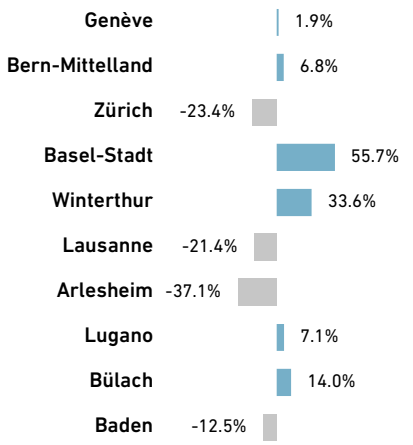
Insertionszeiten 2015
Veränderung des Medians zum Vorjahr



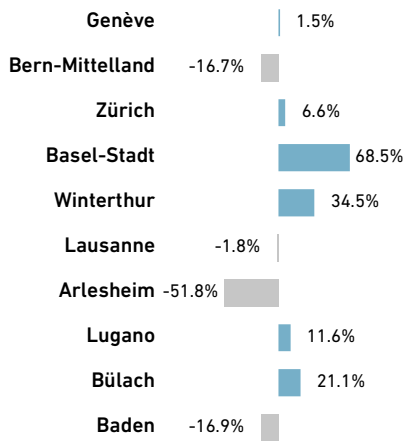
Preisentwicklung 2000 – Mitte 2015
Indexiert 2000=100



Baugesuche 2015
Veränderung Bausumme zum Vorjahr



Baubewilligungen 2015
Veränderung Bausumme zum Vorjahr



Ausblick

Die zukünftige Produktion von Miet- und Eigentumswohnungen gemessen an den projektierten Bauvolumina deuten auf eine Beruhigung in den meisten Regionen hin. In Basel-Stadt, Winterthur, Lugano und Bülach wurden im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich höhere Bausummen bewilligt. Besonders in Winterthur, wo diese Entwicklung auf eine Verdoppelung der Leerstandsziffer (auf tiefem Niveau) und eine durchschnittlich um zwei Tage längere Insertionszeit trifft, könnte sich bei Fortgang mittelfristig ein beständiger Angebotsüberhang herausbilden, was die Preise unter Druck setzen dürfte. In Zürich kühlt sich der Markt bei einer negativen Preisentwicklung (-1.8%) der inserierten Flächen etwas weiter ab.

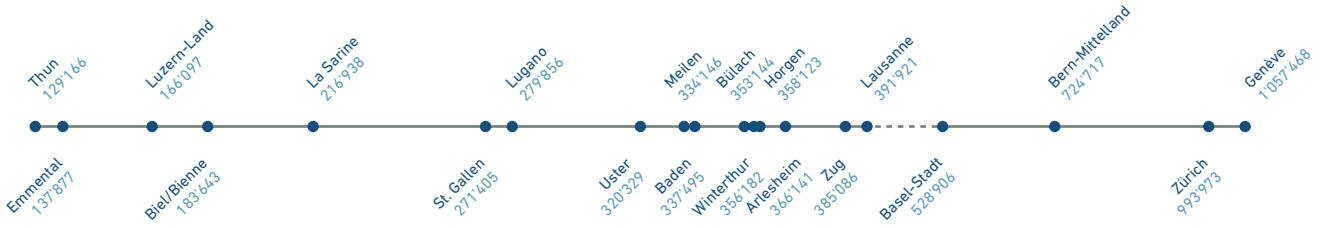
wincasa

Quelle: Wincasa, Bundesamt für Statistik, DocuMedia, Meta-Sys, Thomson Reuters

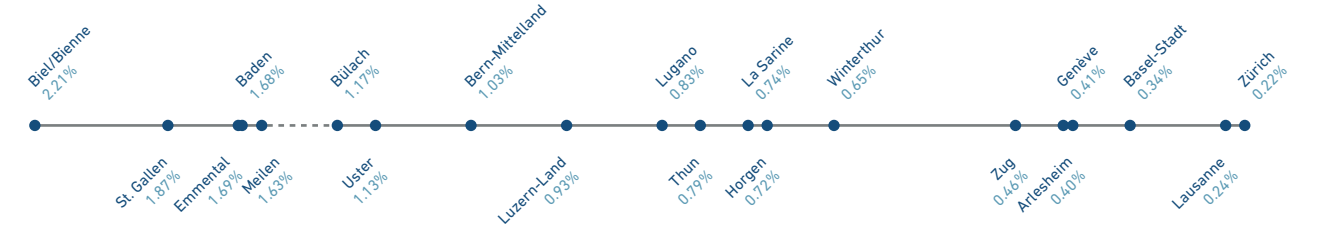
Kennzahlen 2015 in absoluten Grössen

Basis: Die 20 bevölkerungsreichsten Bezirke (2014), Betrachtungszeitraum Juli 2014 bis Juni 2015 (12 Monate)

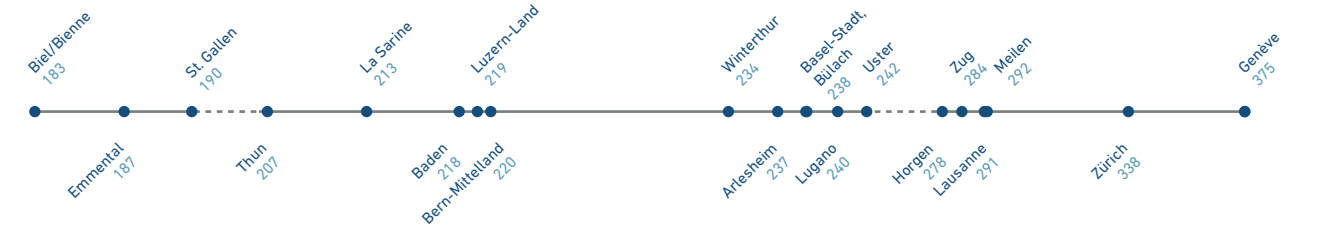
Flächenangebot [m²]



Leerwohnungsquote [%] am 1. Juni 2015



Nettomedianmiete (Angebot) [CHF/m²/Jahr]



Medianinsertionszeit (Angebot) [Tage]



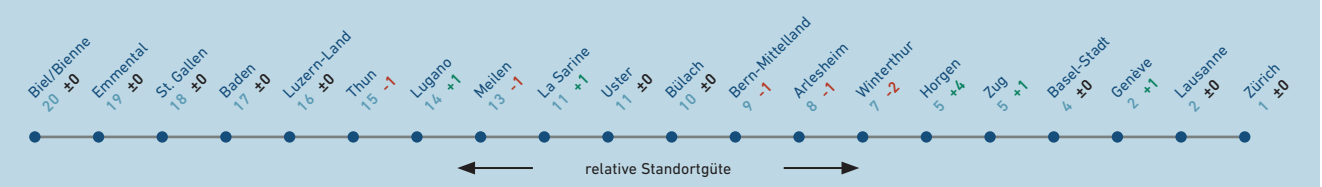
Residential Market Ranking 2015

Basis: Die 20 bevölkerungsreichsten Bezirke (2014), Betrachtungszeitraum Juli 2014 bis Juni 2015 (12 Monate)

Für das Residential Market Ranking werden die 20 Märkte (Bezirke) nach den vier Key Performance Indicators (KPI) Flächenangebot, Leerwohnungsquote, Nettomedianmiete und Medianinsertionszeit unterschieden. Das Ranking ist eine objektive und nicht wertende Auflistung nach dem erreichten durchschnittlichen Rang über diese Kennzahlen. Die Zahl neben der aktuellen Platzierung zeigt die Veränderung des Ranges im Vergleich zur vorherigen Ausgabe des Residential Snapshots (1/2015) und damit die relative Dynamik dieser Wohnungsmärkte auf.

Mietpreisreduktionen sind zu erwarten bei Bezirken, welche gleichzeitig eine Nettomiete (historischer/mittelfristiger Nachfrageindikator) im rechten Drittel der Skala und eine Insertionszeit (aktueller/kurzfristiger Nachfrageindikator) im linken Drittel der Skala aufweisen.

Mietpreiszunahmen sind im umgekehrten Fall zu erwarten bei Bezirken, welche gleichzeitig über eine Nettomiete im linken Drittel und eine Insertionszeit im rechten Drittel verfügen.



wincasa

Quelle: Wincasa, Bundesamt für Statistik, Meta-Sys

Wincasa AG übernimmt keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in dieser Publikation aufgeführten Informationen/Prognosen. Jede Haftung für falsche oder unvollständige Informationen/Prognosen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. ©