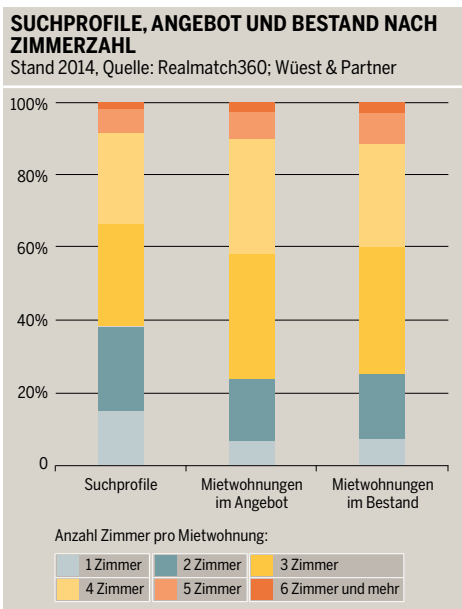
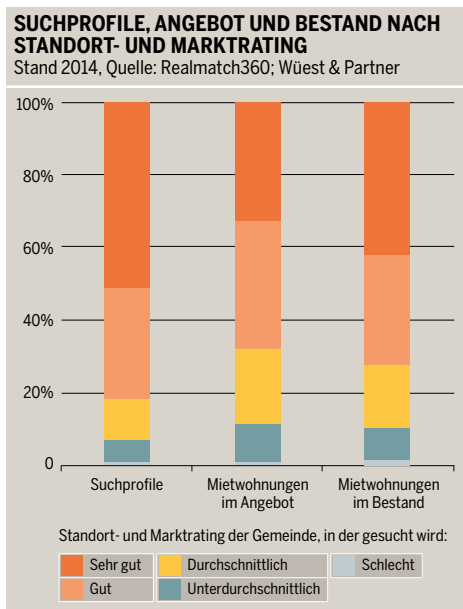


Was die Internetsuchprofile verraten

Das Beratungsunternehmen Wüest & Partner hat 112 000 Suchprofile für Mietwohnungen ausgewertet. Die Analyse, die in der Frühlingsausgabe des Immo-Monitoring 2015 erschienen ist, zeigt, wo die Mietinteressenten suchen und was sie suchen.



che auf Gemeinden auszuweiten, die sich in unmittelbarer Nähe ihrer Zielgemeinde befinden.

Mit Suchprofilen werden überproportional häufig Ein- und Zweizimmerwohnungen gesucht, die sich in Gemeinden mit einem aus Investorensicht guten bis sehr guten Standort- und Marktrating befinden. Gleichzeitig führen hohe kommunale Mietpreisniveaus nicht zwingend zu einer verstärkten Suche nach Kleinwohnungen.

REALISTISCHE MIETZINSEINSCHÄTZUNG. Neben den Angaben zu den präferierten Wohnorten und Wohnungsgrößen können in den Suchprofilen auch Angaben zu den maximalen Mietpreisen gemacht werden. Werden diese Zahlungsbereitschaften mit den Mieten der angebotenen Mietwohnungen verglichen, zeigt sich ein hoher Deckungsgrad. In allen Regionen erreicht die maximale Zahlungsbereitschaft das mittlere Preisniveau der angebotenen Mietwohnungen. Je höher das regionale Preisniveau ausfällt, desto höher ist auch die registrierte Zahlungsbereitschaft der Suchenden. Preise und Zahlungsbereitschaft korrelieren also positiv miteinander. Ein analoges Muster ergibt sich beim Vergleich der Quadratmeterpreise: Die Zahlungsbereitschaft weicht auf regionaler Stufe plus/minus 5% von den verlangten Mieten des Angebots ab. Mit zunehmender Grösse der Mietwohnung klaffen die Zahlungsbereitschaft und die geforderten Mieten allerdings immer stärker auseinander.

RED. ● **VERMIETER ZÖGERN OFTMALS.** Nachdem sich die Inserierung von Mietwohnungen von den Printmedien zunehmend ins Internet verlagert, bietet sich den Nachfragern die Möglichkeit, Online-Suchprofile einzurichten. Die systematische Auswertung von 112 000 Suchprofilen gewährt nun Einblicke in die Muster der suchenden Haushalte. Das Beratungsunternehmen Wüest & Partner hat die Ergebnisse in der Frühlingsausgabe des «Immo-Monitoring» (siehe Box am Ende) veröffentlicht.

Mehr als die Hälfte der 2350 Schweizer Gemeinden weist mindestens fünf Suchprofile auf. In über 340 Gemeinden wird gar nicht gesucht. Mit 5500 Profilen führt die Stadt Zürich die Rangliste mit Abstand an. In den Suchprofilen zeigt sich ein klares räumliches Muster: Die Suchenden konzentrieren ihre Aktivitäten vorrangig auf Gemeinden und Regionen, die eine gewisse Grösse haben. Diese Gebiete zeichnen sich zudem dadurch aus, dass sie zu

den führenden Arbeitsplatzzentren gehören und verkehrstechnisch gut erschlossen sind. Hier bestehen – trotz mehrheitlich überdurchschnittlichen Mietpreisniveaus – strukturelle Nachfrageüberhänge. Die Standortattraktivität einer Gemeinde bestimmt also die relative Suchdichte mit.

Die Standortpräferenzen zeigen sich robust: Die Bereitschaft, vom Wunschstandort abzurücken und auf alternative Gemeinden auszuweichen, bildet die Ausnahme. Rund 75% aller Suchprofile fokussieren auf nur eine Standortgemeinde. Das führt dazu, dass in den Grossräumen von Zürich, Genf, Lausanne und der Innerschweiz strukturelle Nachfrageüberhänge bestehen. Von den analysierten Suchprofilen geht insgesamt rund die Hälfte auf das Konto von zehn MS-Regionen (MS: mobilité spatiale).

FLEXIBILITÄT STEIGT MIT DEM PREISNIVEAU. Je höher das Mietpreisniveau, desto eher sind die Suchenden allerdings bereit, ihre Su-

«IMMO-MONITORING» BAND 2 / 201
Frühlingsausgabe, 207 Seiten, deutsch, Bezug: www.wuestundpartner.com/publikationen/immo-monitoring.html; Wüest & Partner AG, Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich, Tel. 044 289 90 00.

ANZEIGE

swiss valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG
Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00
Bern 031 331 80 22
Zürich 044 380 42 00