
REIDA-Anlass 2017, 23. August 2017

REIDA am Markt

Abschluss- vs. Angebotsmieten

Manuel Lehner

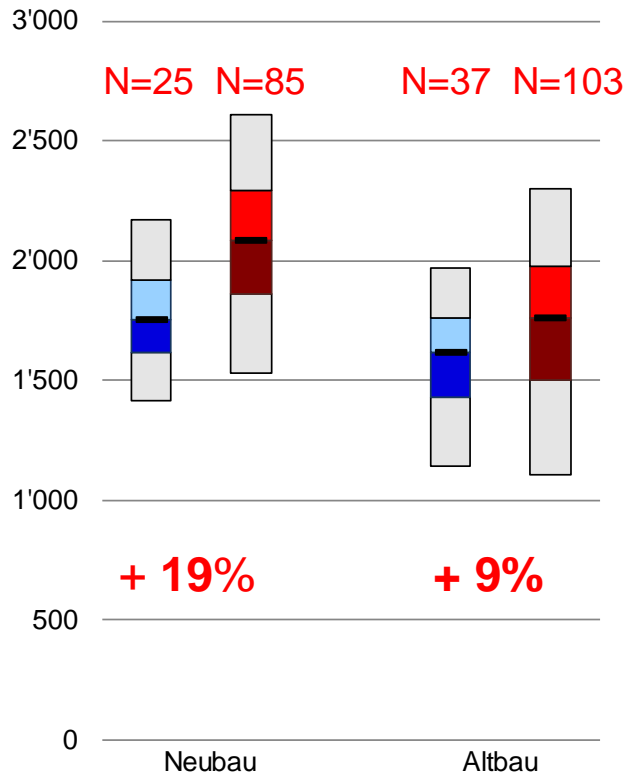


Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

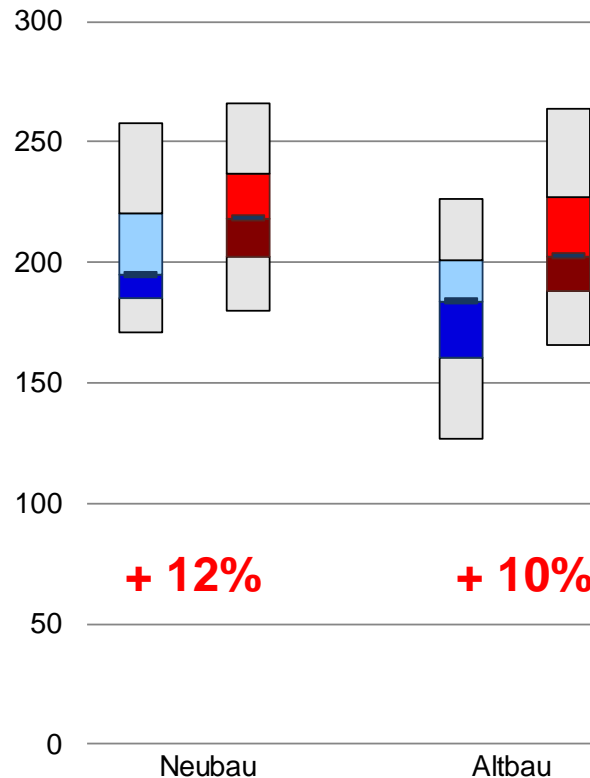
Münzrain 10
3005 Bern

Oft gesehen...

Stadt Kreuzlingen (TG) MWG mit 4 bis 4.5 Zimmer Monatsmieten



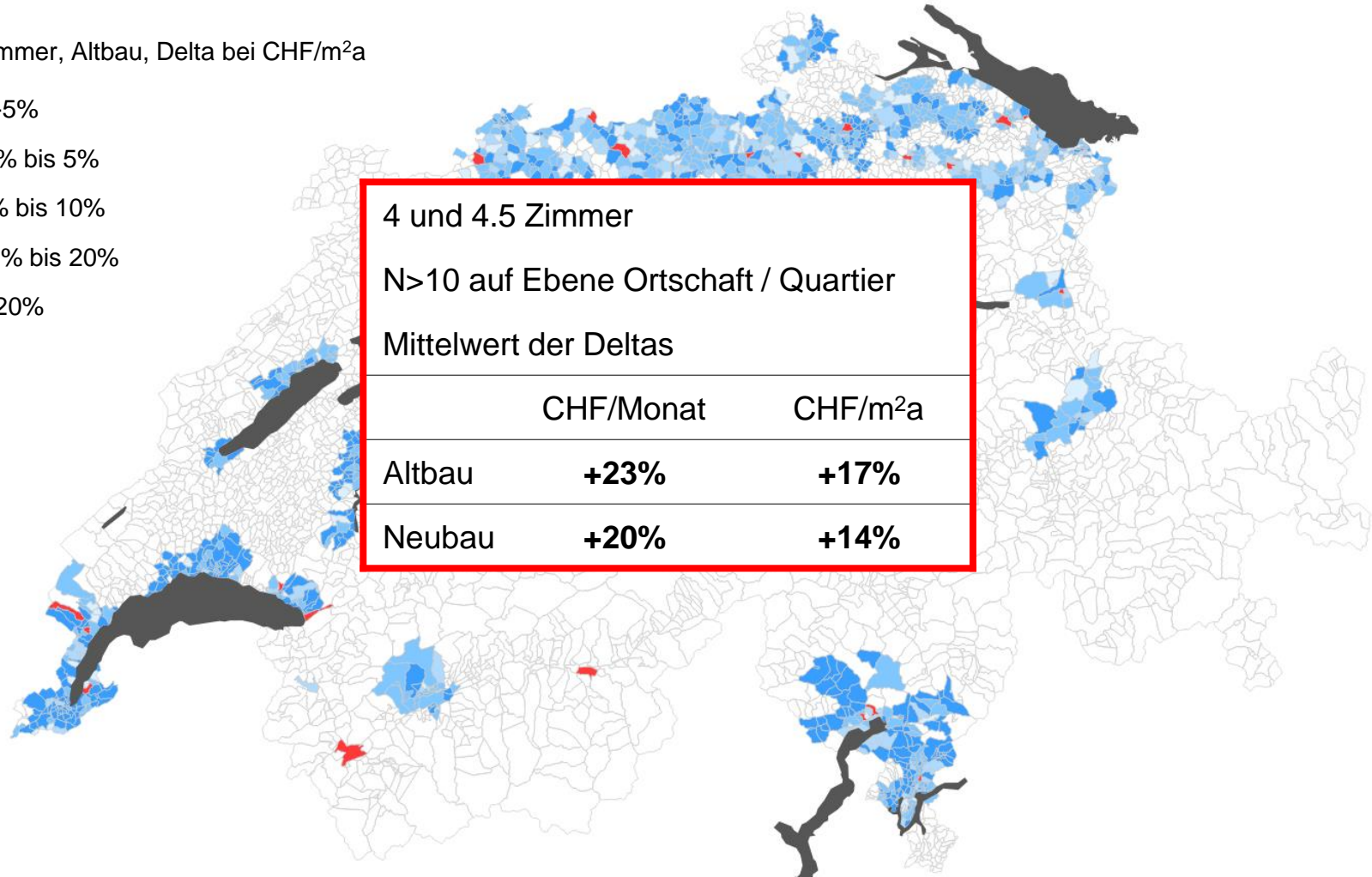
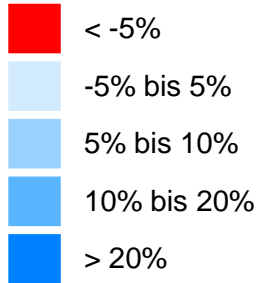
Miete pro m² und Jahr



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, REIDA, Inserate von Online-Portalen.

Landesweite Betrachtung – alle Daten

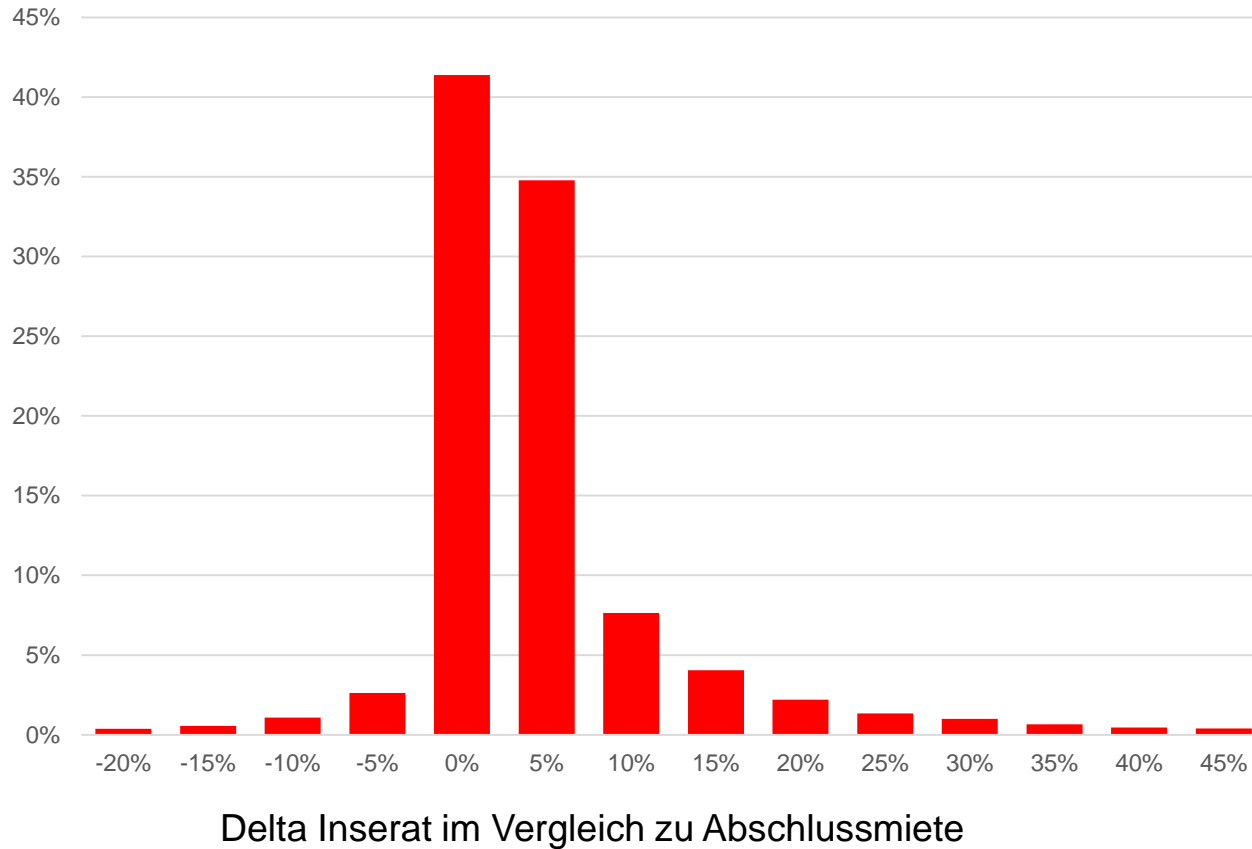
4/4.5 Zimmer, Altbau, Delta bei CHF/m²a



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, REIDA, Inserate von Online-Portalen.

Institutionelle Anleger: Wohnungsscharfe Zuordnung REIDA

Anteil (N=20'556), 3 bis 4.5 Zimmer



Quelle: REIDA, adscan.

Analyse

- Deutlich mehr Inserate als Vertragsabschlüsse, REIDA-Daten decken nur den institutionellen Bereich ab;
- Auf Basis der Verteilungen liegen die inserierten Mieten systematisch und landesweit deutlich über den abgeschlossenen Mieten;
- Die wohnungsscharfen Daten zeigen, dass die Wohnungen der REIDA-Lieferanten im Mittel nur leicht unter dem Insertionspreis vermietet werden.

Hypothesen

- ✓ Auf den Portalen erscheinen überproportional viele Objekte mit schlechtem Preis-/Leistungsverhältnis (Ladenhüter);
- ✗ Der MWG-Bestand der institutionellen Eigentümer unterscheidet sich systematisch vom gesamten MWG-Bestand (Lagen, Objekteigenschaften);
- ✗ Institutionelle Eigentümer machen Neuvermietungen teilweise unterhalb des Marktniveaus;
- ? Private Eigentümer müssen grössere Zugeständnisse machen bei den Vertragsabschlüssen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rückfragen: ml@fpre.ch