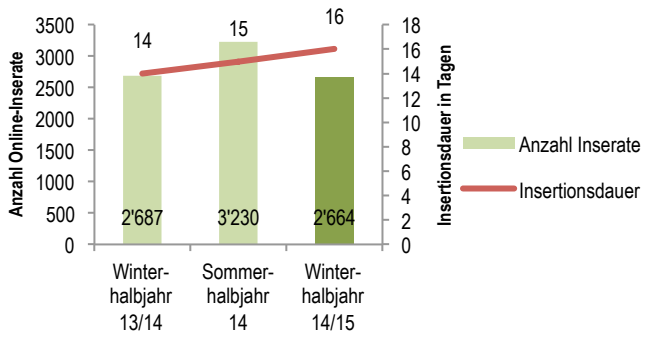
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden knapp 18% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 15 auf 16 Insertionstage entspannt.

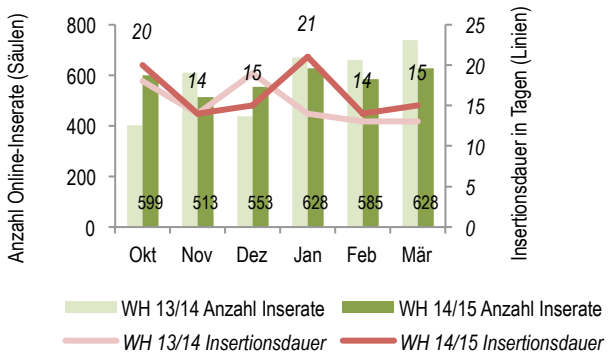
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 2‘664 gegenüber 3‘230 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 15 auf 16 Tage zugenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist somit trotz deutlich geringerem Angebot geringer geworden.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 365 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionsdauer anders als im Jahr zuvor. Die entspannteste Zeit für die Wohnungssuche war nicht im Dezember, sondern im Januar mit 21 Insertionstagen. Die Situation spannte sich gegen Ende des Winters im Februar deutlich an.

Gegenüber dem Vorjahr wurden anfangs der Periode mehr und gegen Ende der Periode weniger Wohnungen inseriert.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

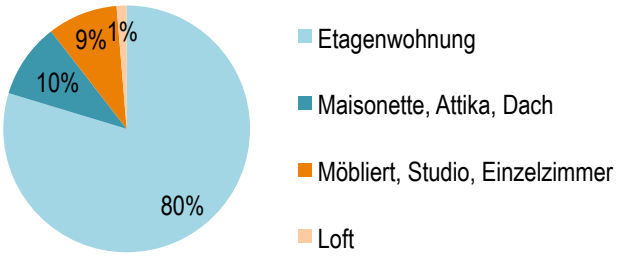
Bei achtzig Prozent der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen, gefolgt von 9 % Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (11 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (14 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (15 Tage).

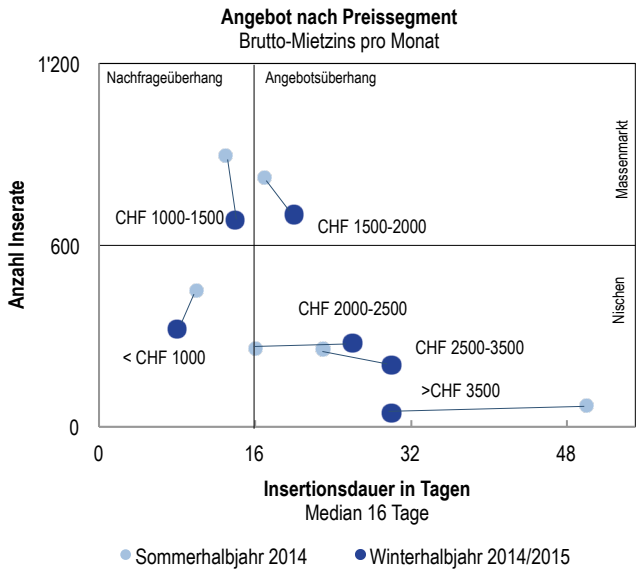
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (11.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (16.5 Tage).



[1] Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

Längere Insertionszeiten, da die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment gesunken ist.

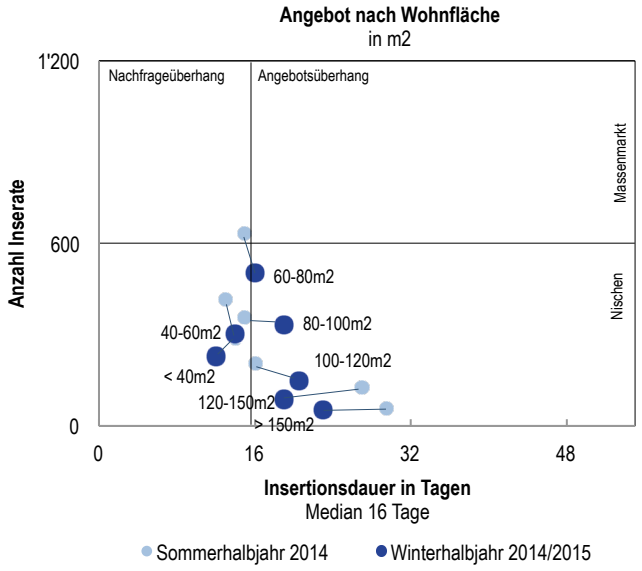


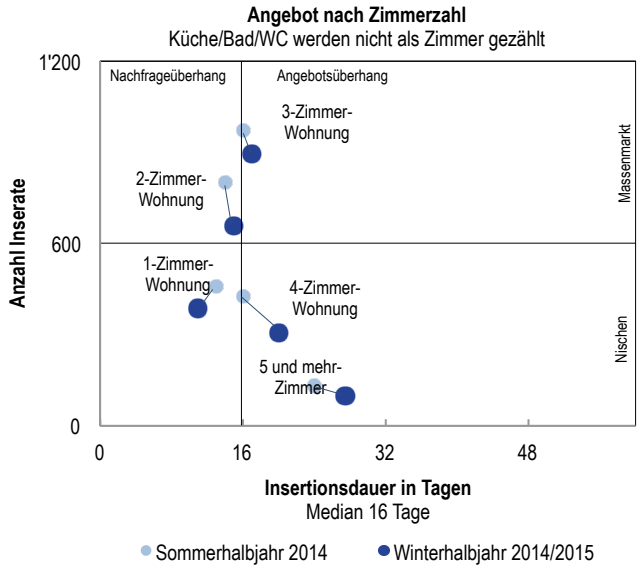
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei deutlich kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die längeren Insertionszeiten können auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen in den mittleren Preissegmenten zurückgeführt werden (CHF 1‘000 bis 3‘500). Eine Ausnahme bildeten die Randsegmente (unter CHF 1‘000, über 3‘500). Im günstigen Segmente spannte sich die Situation aufgrund des geringeren Angebots an. Im teuersten Segment stieg die Nachfrage bei ähnlich grossem Angebot.

Der Angebotsrückgang betraf am stärksten 2-Zimmerwohnungen: Insgesamt wurde von diesen Wohnungstypen knapp 150 Wohnungen weniger angeboten.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger ausgeschrieben als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Knapp 2‘000 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1‘500 Franken (ca. 1‘000 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden mit 8 bis 14 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 Franken ab: Sie mussten zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 60m^2. Dieser Überhang hat sich aufgrund der Angebotsverknappung leicht verschärft.

Die Differenzen zwischen einzelnen Flächensegmenten sind insgesamt geringer geworden, da die Nachfrage nach den Nischenangeboten an Wohnungen mit mehr als 100 m^2 gegenüber der Vorperiode deutlich gestiegen ist.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem Zimmer. In diesem Segment hat Anspannung zudem zugenommen.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 elf Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1‘542 von 2‘367 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 65% aller online inserierten Wohnungen.