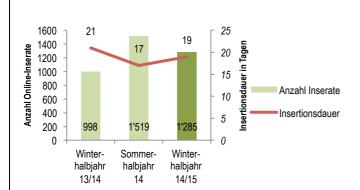
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen



Stadt Fribourg, Winterhalbjahr 2014/2015¹

Im Winterhalbjahr wurden rund 15% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich dennoch von 17 auf 19 Insertionstage entspannt.

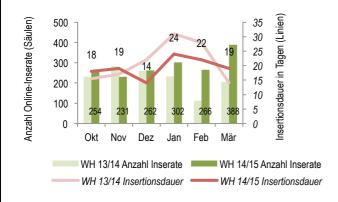
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 1'285 gegenüber 1'519 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 17 auf 19 Tage zugenommen: Der Wohnungsmarkt hat sich damit entspannt. Die Situation ist allerdings angespannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, obwohl damals das Wohnungsangebot noch deutlich kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 165 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 gab es Schwankungen. Der entspannteste Monat für die Wohnungssuche war der Januar mit 24 Insertionstagen. Der Jahresbeginn folgte einer angespannten Situation im Herbst.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

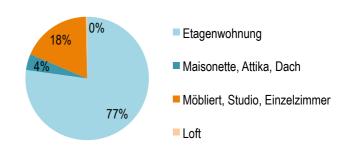
Bei über 77% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 18% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% aus. Bei 4% handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand im «Massenmarkt» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (19 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m² (22 Tage).

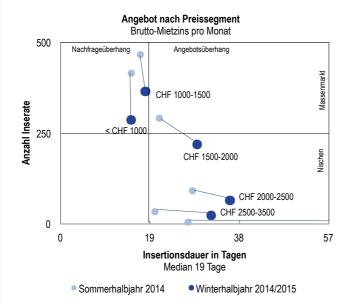
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (10 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit < 40m² (13 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage ab dem mittleren Preissegment.

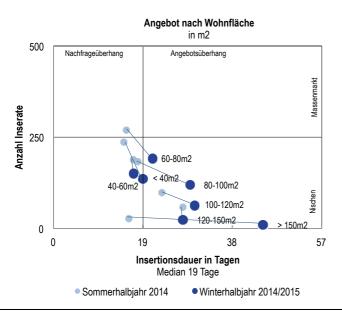


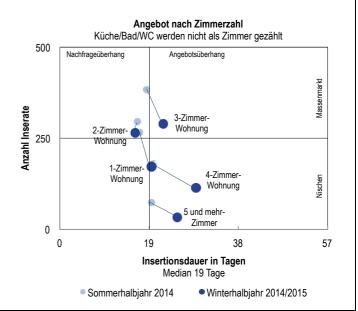
Die Entspannung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerem Mietwohnungsangebot deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung ist vor allem auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen im Preissegment von CHF 1'500 bis 2'000 zurückzuführen. Trotz deutlich kleinerem Angebot ist die Insertionsdauer deutlich angestiegen. Die zwei inserierten Wohnungen über CHF 3'500 konnten sogar erst nach 154 Tagen vermietet werden.

Die Angebotsverknappung war bei günstigen Wohnungen unter 1'000 Franken am stärksten: In diesem Segment wurden knapp 130 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 konnten Wohnungen mit mehr Wohnfläche oder mit Balkon signifikant schneller vermietet werden.





Angebot nach Preissegment

Rund 935 Wohnungen, 97% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (651 Wohnungen, 68% des Angebots) wurden mit 15 bis 18 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 1'500 Franken ab: Sie mussten mindestens zehn Tage bis zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Die beiden Wohnungen für über 3'500 Franken waren erst nach 154 Tagen vermietet.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich ein leichter Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 60m²W Wohnfläche ab.

Ein Angebotsüberhang bestand in den Marktsegmenten der Wohnungen mit über 80m².

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei Zimmern.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern.

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 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 658 von 1'025 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 64% aller online inserierten Wohnungen.