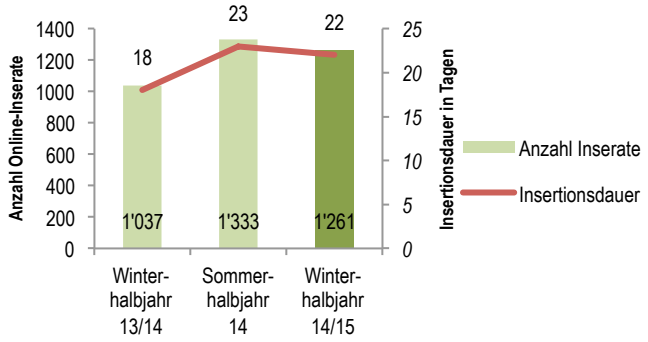
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuchâtel, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 5% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 23 auf 22 Insertionstage angespannt.

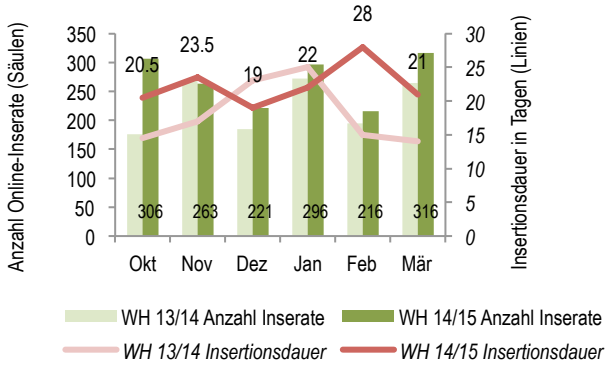
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 1‘261 gegenüber 1‘333 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 23 auf 22 Tage abgenommen: Die Nachfrage hat damit zugenommen. Die Situation ist allerdings entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, weil das Wohnungsangebot deutlich grösser ist.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 156 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 gab es grössere Schwankungen. Der entspannteste Monat für die Wohnungssuche war der Februar mit 28 Insertionstagen, obwohl in diesem Monat das Wohnungsangebot sehr tief war.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

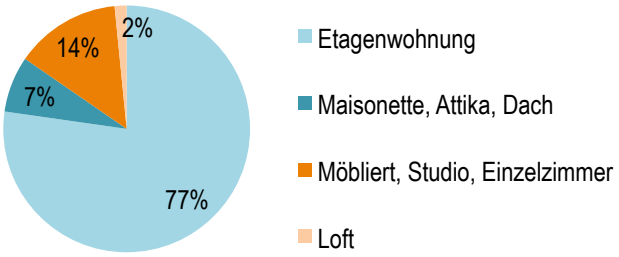
Bei über 77% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 14% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 7% aus. Bei 2% handelte es sich um Lofts.

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

- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (18 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (19 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (20 Tage).

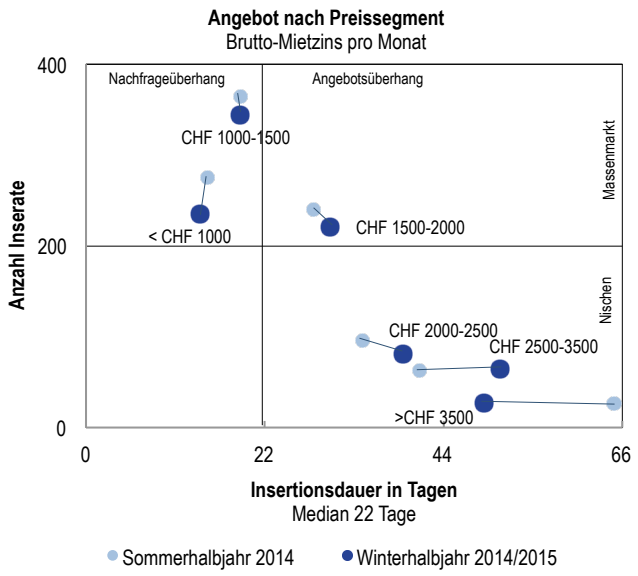
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (9.5 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (13 Tage).



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

Kürzere Insertionszeiten bei grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Flächen von 60-80m^2.

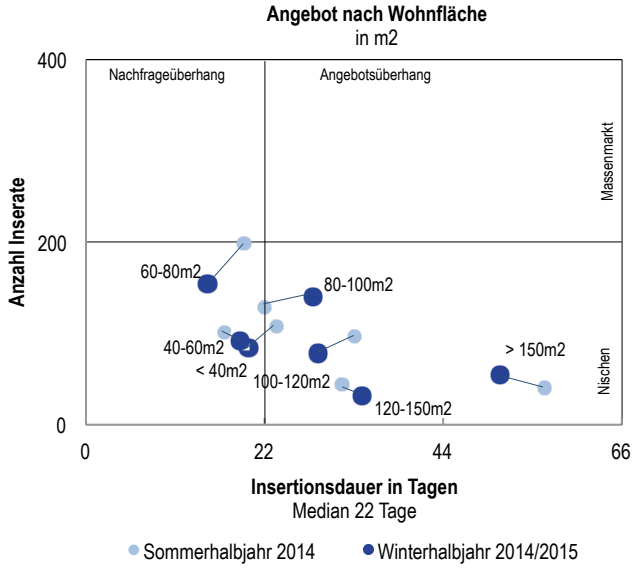


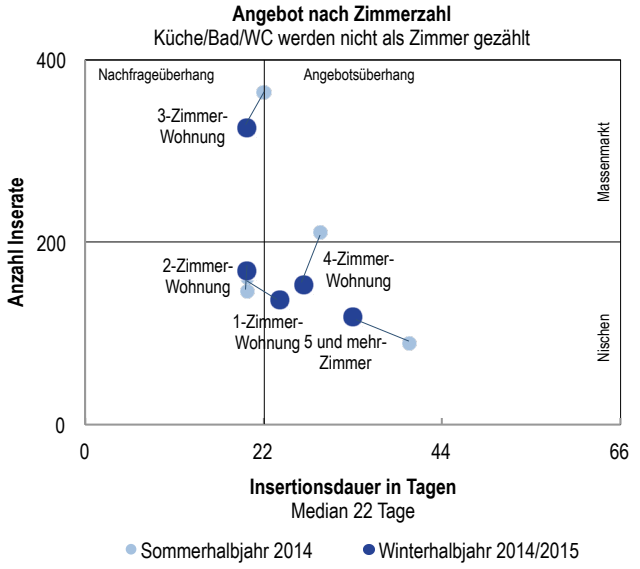
Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode trotz grösserem Mietwohnungsangebot deutet auf eine gestiegene Nachfrage hin.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist vor allem auf eine grössere Nachfrage nach Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 80m^2 zurückzuführen. Zudem wurden in diesem Segment deutlich weniger Wohnungen angeboten.

Die Angebotsverknappung war bei 4-Zimmerwohnungen am stärksten: In diesem Segment wurden knapp 60 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 auf dem Wohnungsmarkt inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 881 Wohnungen, 91% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (579 Wohnungen, 60% des Angebots) wurden mit 14 bis 19 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'000 Franken ab: Sie mussten doppelt so lang wie der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Ein Nachfrageüberhang liegt bei Wohnungen mit Flächen von 40 bis 80m^2 vor.

Ein Angebotsüberhang bestand im Marktsegment der Wohnungen mit über 120m^2. Bei grösserem Angebot hat die Nachfrage bei den sehr grossflächigen Wohnungen gegenüber der Vorperiode etwas zugenommen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Bei letzteren hat sich die Marktsituation etwas angespannt.

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 sechs Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 94% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 602 von 1'024 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 59% aller online inserierten Wohnungen.