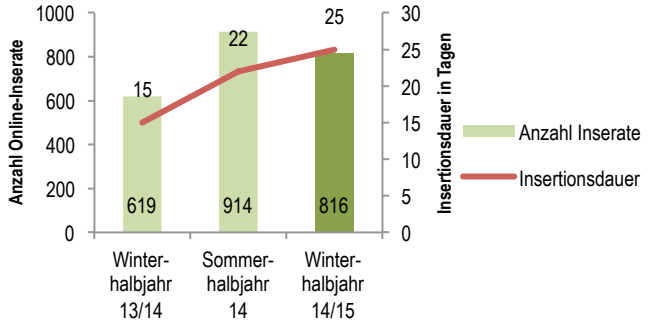
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Sion, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 11% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich dennoch von 22 auf 25 Insertionstage entspannt.

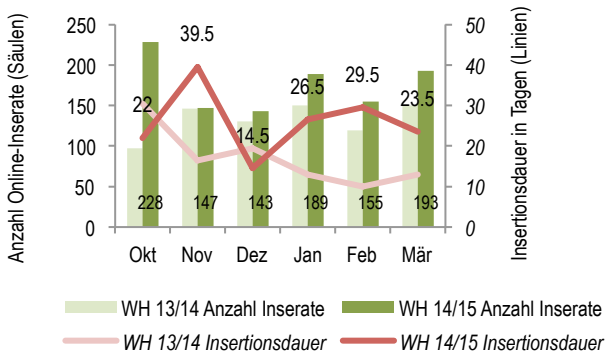
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 816 gegenüber 914 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 22 auf 25 Tage zugenommen: Die Nachfrage ist damit deutlich geringer geworden. Die Situation ist ausserdem entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, allerdings bei deutlich grösserem Wohnungsangebot.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 58 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 gab es grössere Schwankungen. Der entspannteste Monat für die Wohnungssuche war der November mit knapp 40 Insertionstagen. Nach einer deutlichen Anspannung im Dezember hat sich die Situation ab Januar wieder entspannt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

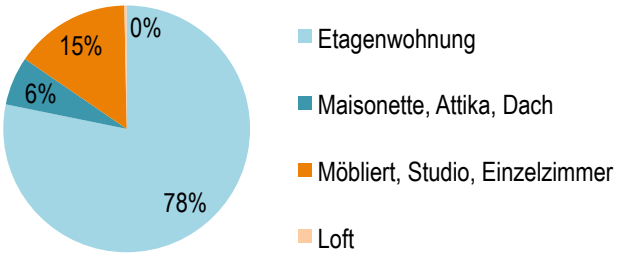
Bei über 78% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 6% aus. Lofts wurden keine angeboten.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den grösseren Marktsegmenten eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (17.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (20 Tage).

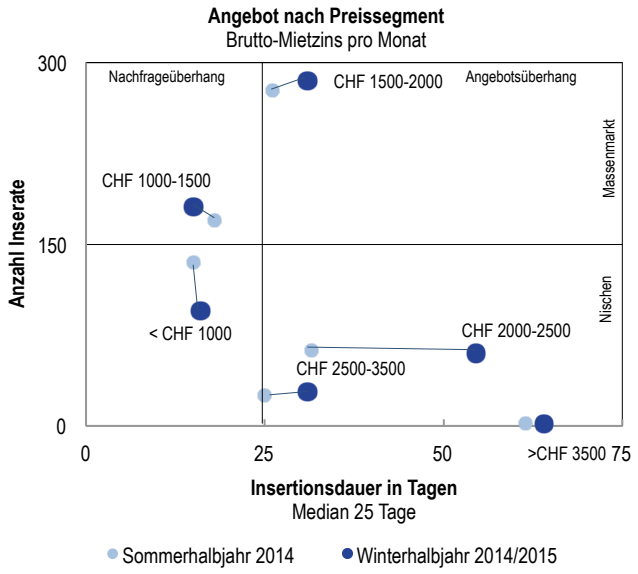
In den kleineren Marktsegmenten bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (14 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (23 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (23.5 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage nach grösseren und teureren Wohnungen.

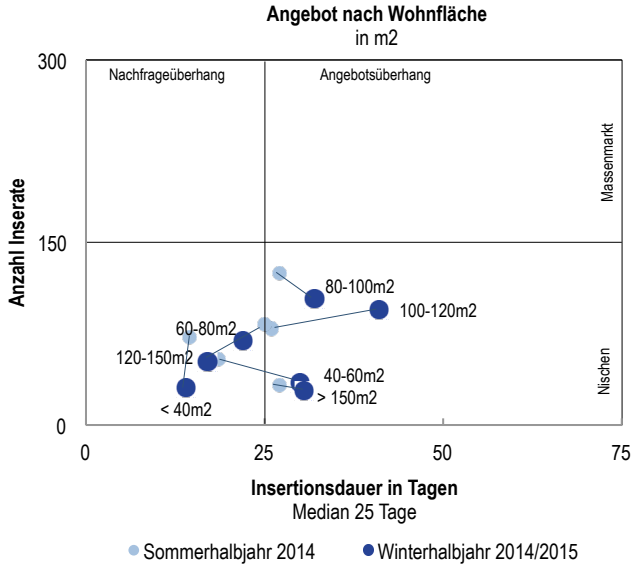


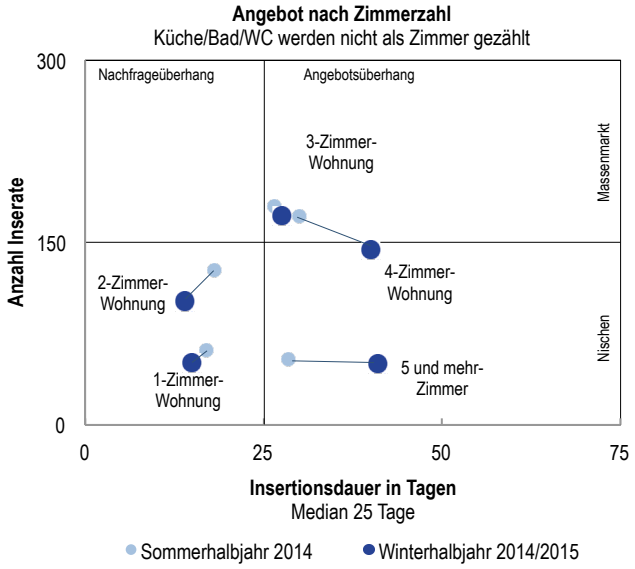
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerem Mietwohnungsangebot deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist aber vor allem auf eine geringere Nachfrage nach grösseren Wohnungen mit Wohnflächen von 100 bis 120m^2 zurückzuführen.

Die Angebotsverknappung war bei günstigen Wohnungen unter CHF 1‘000 am stärksten: In diesem Preissegment wurden rund 40 Wohnungen weniger angeboten. Es erstaunt deshalb nicht, dass sich die Marktsituation mit nur einem Insertionstag mehr als in der Vorperiode weniger deutlich entspannt hat als in anderen Segmenten. Bei Wohnungen für CHF 1‘000 bis 1‘500 hat sich die Situation bei gleichem Angebot sogar angespannt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, zeigte sich kein Zusammenhang von Preis auf Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren allerdings signifikant länger auf dem Wohnungsmarkt inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 621 Wohnungen, 95% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 276 Wohnungen, 42% des Angebots) wurden mit 15 bis 16 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 bis 2‘5000 respektive über 3‘500 Franken ab: Sie mussten doppelt so lang als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich eine heterogene Situation. Es bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit Flächen von < 40 respektive 120 bis 150m^2.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand im Marktsegment der Wohnungen mit über 100 bis 120m^2. Bei etwas grösserem Angebot hat die Nachfrage deutlich nachgelassen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Bei letzteren hat sich die Marktsituation im Vergleich zur Vorperiode weiter angespannt.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern, trotz leichtem Angebotsrückgang.

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 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 398 von 681 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 58% aller online inserierten Wohnungen.