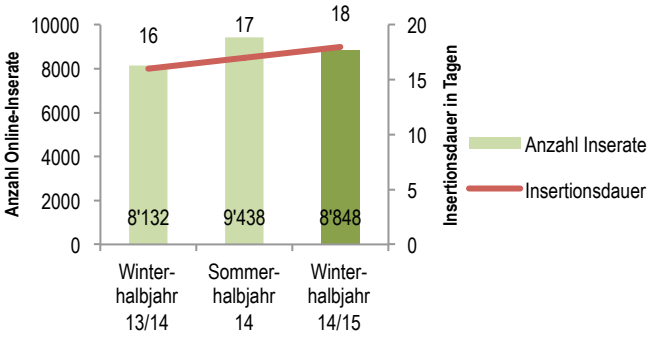
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt von 17 auf 18 Insertionstage leicht entspannt.

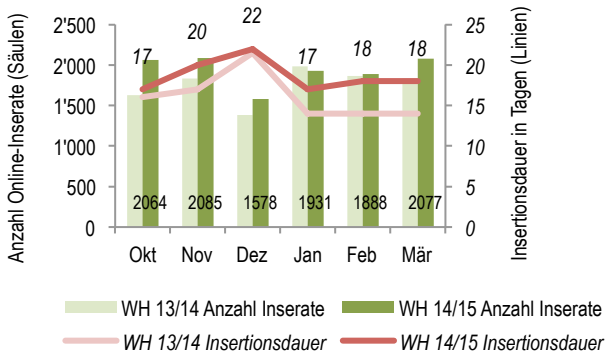
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 8‘848 gegenüber 9‘438 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer von 17 auf 18 Tagen gestiegen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit abgenommen. Die Situation ist weniger angespannt als ein Jahr zuvor im Winterhalbjahr 2013/2014.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 434 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf auf entspannterem Niveau ähnlich wie im Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im Dezember mit 22 Insertionstagen, obwohl in der Weihnachtszeit das Inseratevolumen saisonbedingt am geringsten war. Dem entspannten Dezember folgte eine Anspannung ab Januar, obwohl wieder deutlich mehr Wohnungen ausgeschriebenen waren.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

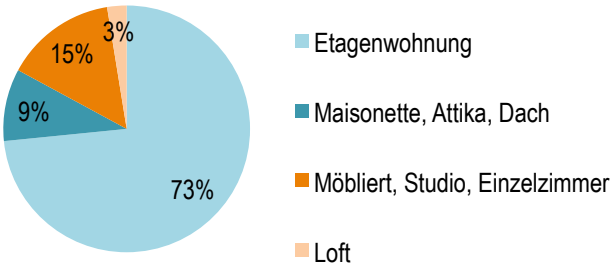
Bei Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 3% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (11 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (13 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (14 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m^2 (15 Tage).

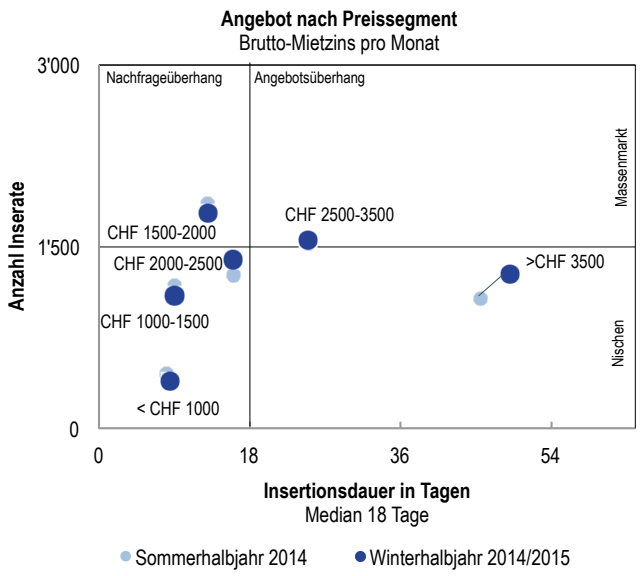
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (12 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (13 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (20 Tage).



Längere Insertionszeiten, da das Angebot an teuren Wohnungen grösser wurde.

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

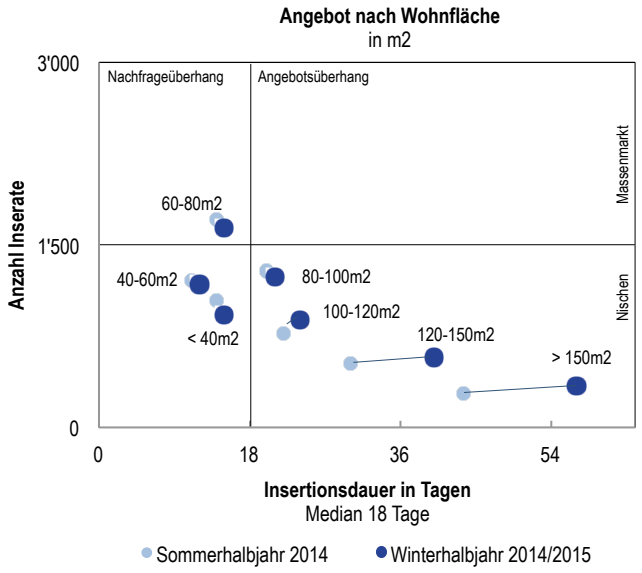


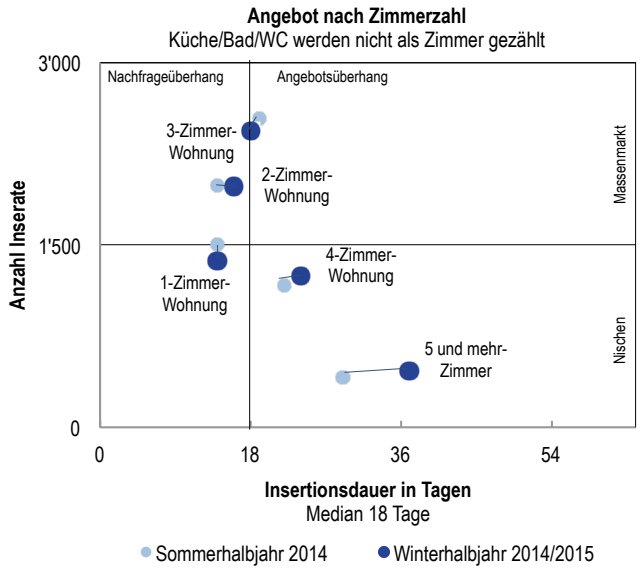
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Zunahme der Insertionszeiten ist vor allem auf ein grösseres Angebot an Wohnungen für über CHF 3‘500 Brutto-Monatsmiete zurückzuführen: Die bereits langen Insertionszeiten haben sich weiter von 46 Tagen auf 49 Tage erhöht. Wohnungen unter CHF 2‘500 konnten weiterhin sehr schnell vermietet werden.

Der Angebotsrückgang betraf am stärksten Kleinwohnungen mit einem Zimmer: Insgesamt wurde von diesem Wohnungstypen über 140 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 hatten mehr Wohnfläche respektive ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen wurden signifikant länger inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 4‘600 Wohnungen, 62 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1‘500 Franken (ca. 1‘500 Wohnungen, 20% des Angebots) wurden mit 9 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten 31 Tage 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. Trotz kleinerem Angebot gegenüber der Vorperiode hat sich die Situation entspannt.

Mit einer mehr als doppelt so langen Insertionsdauer als der Durchschnitt zeichnet sich ein konstanter Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen über 120m^2 ab.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern. Die Situation hat sich nur im Segment der 2-Zimmerwohnungen entspannt.

Ein konstanter Angebotsüberhang mit zwei Wochen längerer Insertionsdauer als der Durchschnitt gab es bei inserierten Wohnungen mit mindestens 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 fünfzehn Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 85% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 6‘566 von 7‘746 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 85% aller online inserierten Wohnungen.