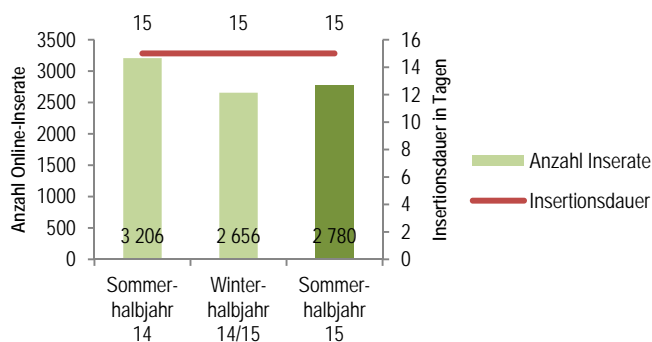


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden knapp 5% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich mit weiterhin durchschnittlich 15 Insertionstagen gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

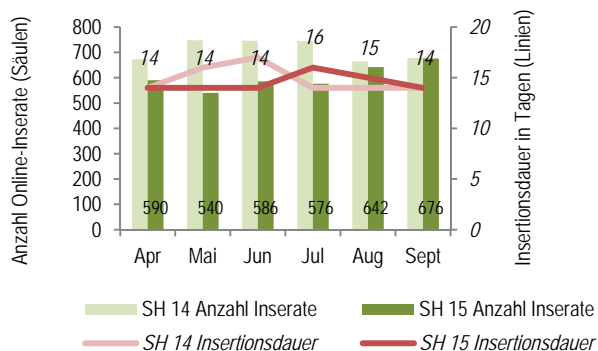
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas grösserem Angebot von 2'780 gegenüber 2'656 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer konstant geblieben: Somit hat auch die Nachfrage etwas angezogen. Im Vergleich mit dem Sommerhalbjahr 2014 wurden jedoch deutlich weniger Wohnungen angeboten. Die ist bei konstanten 15 Tagen Insertionszeit damit deutlich geringer als im Sommer des letzten Jahres.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 372 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerwohnungsbestand betrug 2015 314 Wohnungen.

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 Juni, sondern im Juli mit 16 Insertionstagen. Die Situation ist insgesamt relativ stabil. Gegen Ende der Berichtsperiode deutet sich eine leichte Anspannung trotz grösserem Angebot an.

Auffällig ist, dass sich die Entwicklung des Angebots gegenläufig zum Vorjahr entwickelt hat.

In Bern hat sich die Insertionszeit gegen Ende der Berichtsperiode trotz deutlich steigendem Angebot verkürzt. Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage im Herbst schliessen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

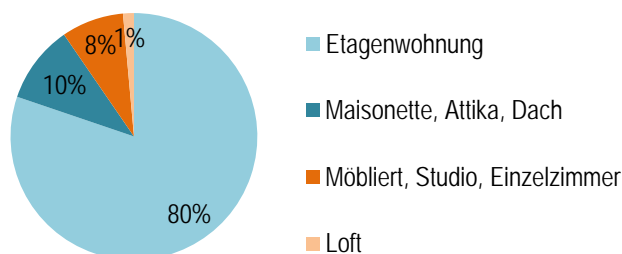
Bei 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen, gefolgt von 8% Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m² (10 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (12 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage).

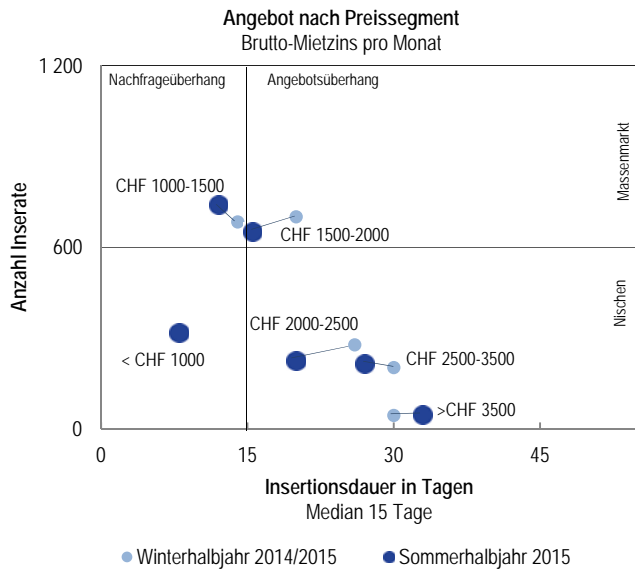
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (10 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (14 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (14 Tage).



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

Kleine Wohnung und Wohnungen im mittleren Preissegment sind stärker gefragt.

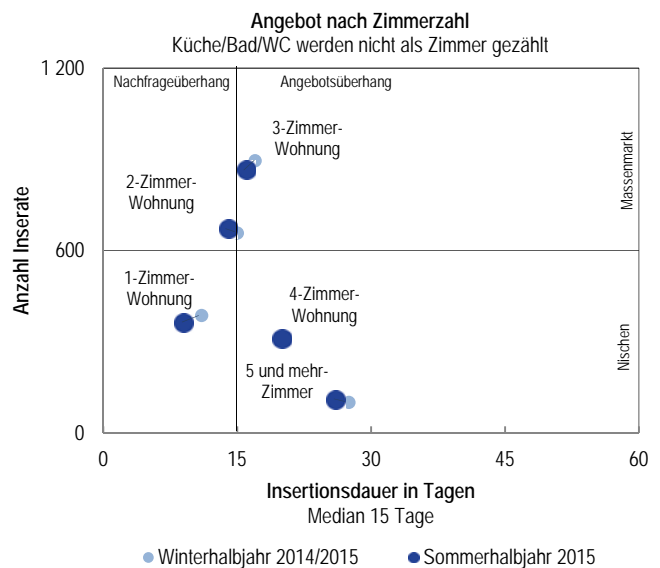
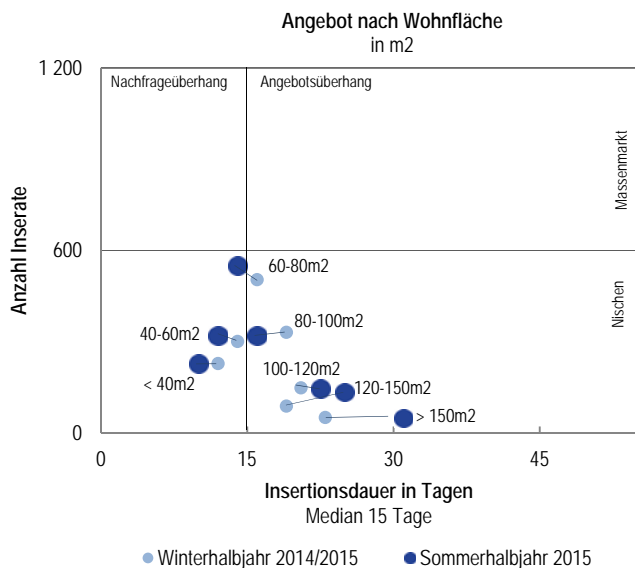


Die gegenüber der Vorperiode konstante Insertionsdauer bei etwas höherer Anzahl angebotener Objekte deutet auf eine etwas grössere Nachfrage hin.

Die Insertionszeit von Wohnungen in den mittleren Preissegment (CHF 1'500-2'500) hat sich gegenüber der Vorperiode deutlich verkürzt. Auch bei den Wohnungen im Preissegment zwischen CHF 1'000-1'500 ging die Insertionszeit trotz deutlich grösserem Angebot zurück. Weiterhin stark gefragt bleiben günstige Wohnungen, Sie müssen nur 8 Tage inseriert werden. Weiterhin weniger gefragt sind Wohnungen im höchsten Preissegment, sie bleiben über doppelt so lange auf dem Markt wie die durchschnittliche Wohnung.

Während Wohnungen mit kleiner und mittelgrosser Wohnfläche (bis 100 m²) vermehrt nachgefragt wurden, hat die Nachfrage nach grossen Wohnungen (>100 m²) weiter abgenommen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 50 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 3 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer über 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten signifikant länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

1938 Wohnungen, 88% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (1'061 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden mit 8 bis 12 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'000 Franken ab: Sie mussten deutlich 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 80m². Dieser Überhang hat sich aufgrund der einer stärkeren Nachfrage noch verschärft.

Die Differenzen zwischen einzelnen Flächensegmenten sind insgesamt stärker geworden, da die Nachfrage nach Angeboten an Wohnungen mit mehr als 120 m² gegenüber der Vorperiode zurückgegangen gestiegen ist.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem Zimmer. In diesem Segment hat die Anspannung noch leicht zugenommen. Ein deutlicher Angebotsüberhang besteht weiterhin bei Wohnungen mit 5 und mehr 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 Sommerhalbjahr 2015 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'601 von 2'358 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 68% aller online inserierten Wohnungen.