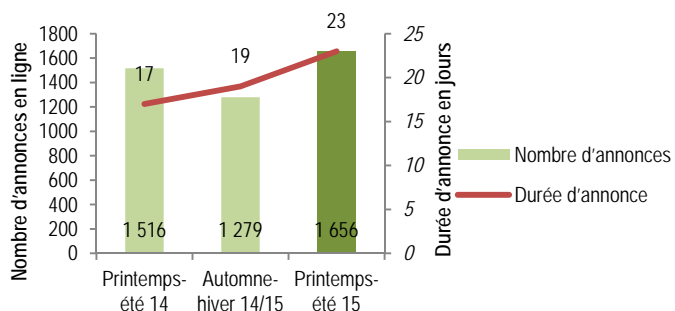


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Fribourg, Sommerhalbjahr 2015<sup>1</sup>

**Im Sommerhalbjahr wurden mit einer Zunahme von 29% deutlich mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Insertionszeit hat sich durch diese Angebotssituation deutlich von 19 auf 23 Tage entspannt.**

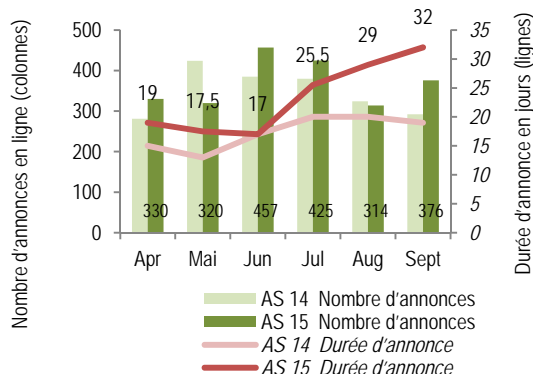
## Veränderung zu Vorperioden



Bei stark vergrössertem Angebot von 1'656 gegenüber 1'279 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 19 auf 23 Tage zugenommen: Der Wohnungsmarkt hat sich damit deutlich entspannt. Dies nachdem die Anspannung im letzten Sommer trotz vergleichbar grossem Angebot noch deutlich stärker war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 167 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerstand 2015 betrug 147 Wohnungen

## Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 gab es starke Schwankungen der Insertionszeiten. Während noch im Juni mit 17 Tagen eine angespannte Situation vorherrschte hat sich die Situation bis Ende September stark auf 32 Tage beruhigt. Die Entwicklung zeigte sich trotz tendenziell sinkendem Angebot im Herbst.

Hat diese Entwicklung der Insertionszeit Bestand kann von einem Überangebot von Mietwohnungen in der Stadt Fribourg gesprochen werden.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

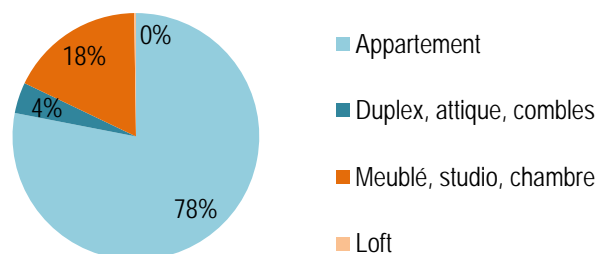
Bei über 78% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 18% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% aus. Der Anteil an Lofts war vernachlässigbar.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand im «Massenmarkt» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (23Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (22 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (22.5 Tage).

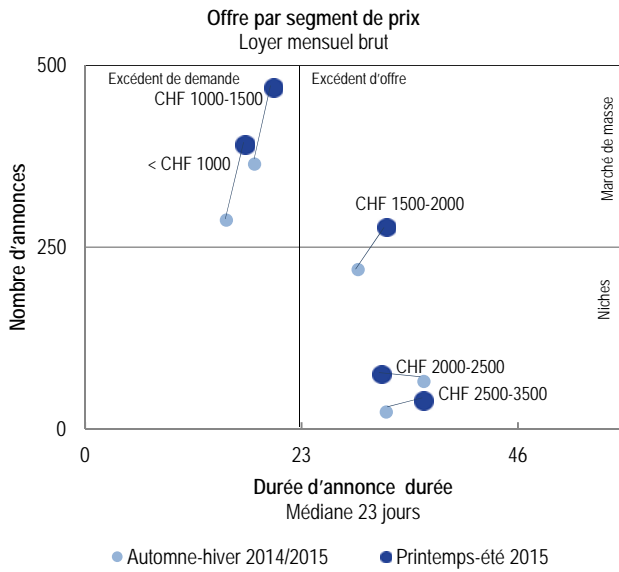
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (21 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (15 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> (23 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

## Anstieg des Wohnungsangebotes und leichter Anstieg der Insertionsdauer in den unteren und mittelteuren Preissegmenten.

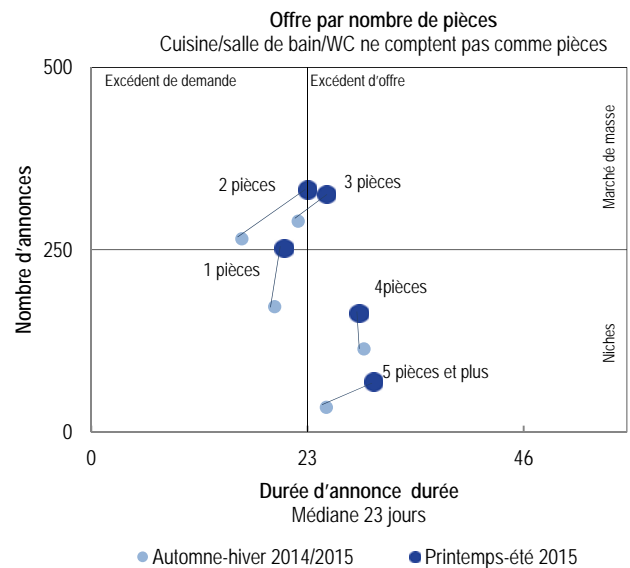
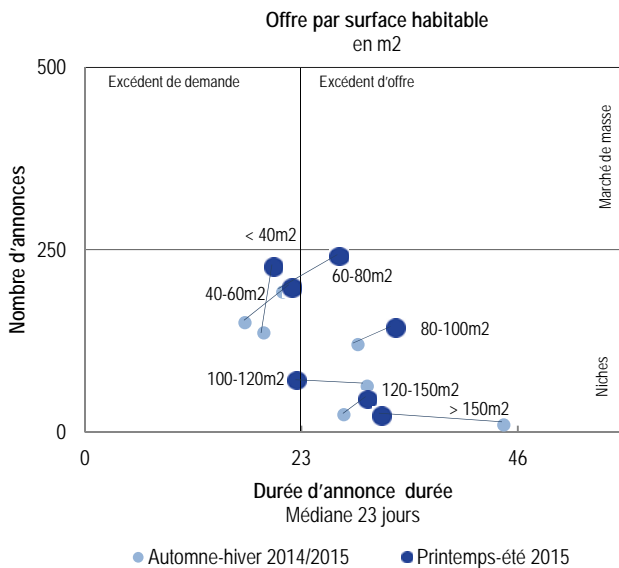


Die Entspannung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode ist vor allem angebotsseitig getrieben. Die Anzahl der Inserate hat stark zugenommen

In den Massenmärkten der günstigen und kleinflächigen Wohnungen war das Angebot massiv höher, konnte teilweise aber durch eine höhere Nachfrage absorbiert werden.

Insgesamt trifft der Wohnungsmix in Fribourg die Nachfragerbedürfnisse recht gut. Dies Bezogen auf die Wohnfläche der Wohnungen sowie auch auf die Anzahl Zimmer pro Wohnung. Die Unterschiede der Insertionsdauer zwischen den verschiedenen Segmenten sind im Vergleich zu anderen Städten klein. Es gibt keine Wohnungstypen, welche klar im Überfluss vorhanden sind oder Mangelware darstellen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 20 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 2 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Insertionszeit.



### Angebot nach Preissegment

Rund 1137 Wohnungen, 91% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (860 Wohnungen, 69% des Angebots) wurden mit 17 bis 20 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 1'500 Franken ab: Sie mussten mindestens neun Tage bis zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

### Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich eine Zunahme des Angebots an kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. In diesem Segment ist eine leichte Entspannung eingetreten. Das Segment grossflächiger Wohnungen mit mehr als 100m<sup>2</sup> ist in Fribourg vergleichsweise klein.

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl betrachtet befindet sich der Markt in einem guten Gleichgewicht. Einzig Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind leicht im Überfluss vorhanden. Das Angebot hat in sämtlichen Segmenten zugenommen. Am deutlichsten bei den Wohnungen mit wenigen 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 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 877 von 1'354 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 65% aller online inserierten Wohnungen.