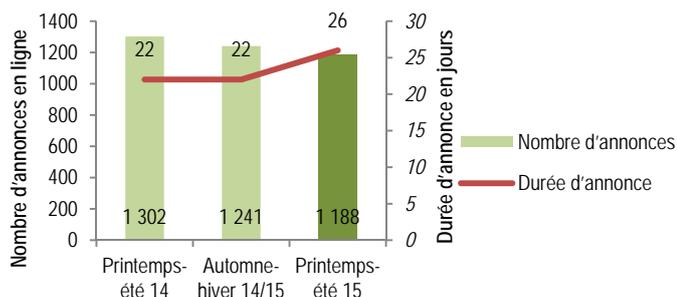


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

**Im Sommerhalbjahr wurden rund 4% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt von 22 auf 26 Insertionstage entspannt.**

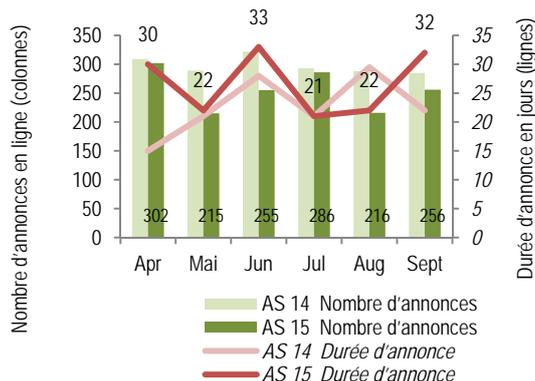
## Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 1'188 gegenüber 1'241 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 22 auf 26 Tage zugenommen: Die Nachfrage hat damit deutlich abgenommen. Die Situation ist damit klar entspannter als in den beiden Vorperioden.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 156 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Im Jahr 2015 waren 208 Wohnungen als leer gemeldet.

## Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 gab es grössere Schwankungen. Die entspanntesten Monate für die Wohnungssuche waren Juni und September mit über 30 Tagen Insertionsdauer, im Juli hingegen war der Markt angespannt, die Insertionsdauer betrug etwas über 20 Tage.

Auffällig sind die hohen Schwankungen der Insertionsdauer und die entkoppelte Entwicklung zwischen Angebotsmenge und Insertionsdauer.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

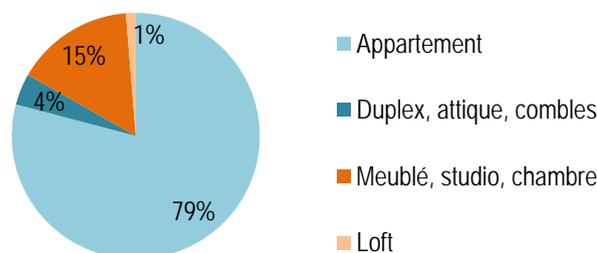
Bei über 79% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% aus. Bei 1% handelte es sich um Lofts.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (21 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (15 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (25 Tage).

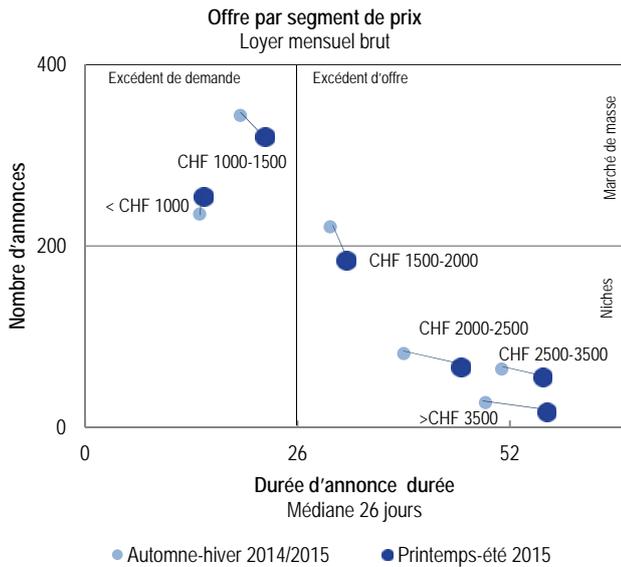
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> (20.5 Tage).



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

## Entspannung in sämtlichen Preissegmenten. Die Nachfrage nach Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist eingebrochen.

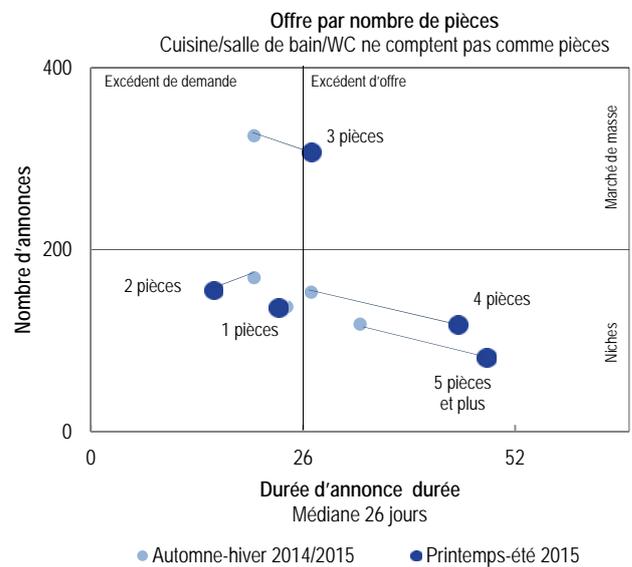
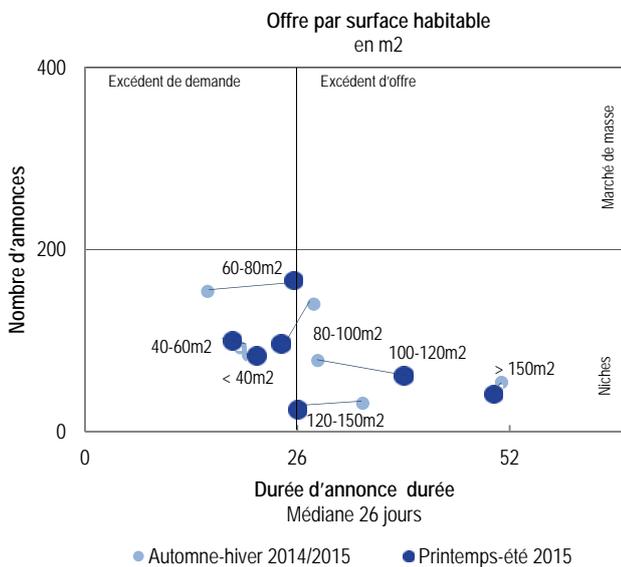


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode trotz kleinerem Mietwohnungsangebot deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten erfolgte quer durch alle Preissegmente. Am stärksten hat sich die Insertionszeit bei den Wohnungen im höheren Preissegment, welche ohnehin schon wenig gefragt waren, verlängert.

Wohnungen mit vier und mehr Zimmern waren bei leicht gesunkenem Angebot deutlich weniger stark nachgefragt, dies führte beinahe zu einer Verdoppelung der Insertionszeiten in diesem Marktsegment.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 33 Franken höhere Bruttomiete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher.



### Angebot nach Preissegment

758 Wohnungen, 85% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (574 Wohnungen, 64% des Angebots) wurden mit 14.5 bis 22 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Angebotsüberhang bei Wohnungen über CHF 2'000 hat sich weiter akzentuiert. Sie mussten über 20 Tage länger ausgeschrieben werden um einen Nachmieter zu finden als die Medianwohnung.

### Angebot nach Wohnfläche

Ein Nachfrageüberhang liegt bei Wohnungen mit Flächen von weniger als 60m<sup>2</sup> vor.

Ein deutlicher Angebotsüberhang besteht im Marktsegment der Wohnungen mit über 150m<sup>2</sup>, sowie bei den Wohnungen mit 100-120m<sup>2</sup>, wo die Nachfrage bei sinkendem Angebot eingebrochen ist.

### Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern waren auf dem Markt bei gesunkenem Angebot deutlich weniger stark nachgefragt als in der Vorperiode. In diesen Segmenten liegt neu ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

### 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 4% der Insertionsdauer. Die übrigen 96% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 533 von 957 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 56% aller online inserierten Wohnungen.