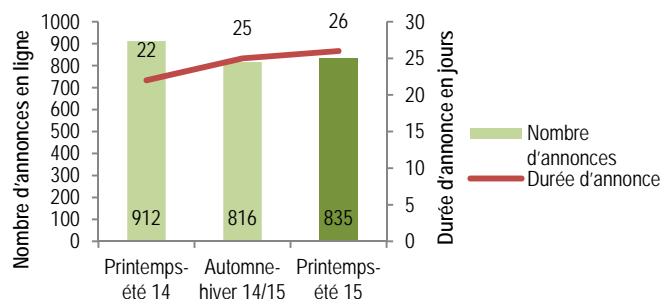


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

**Im Sommerhalbjahr wurden rund 2% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich dadurch von 25 auf 26 Insertionstage entspannt.**

## Veränderung zu Vorperioden

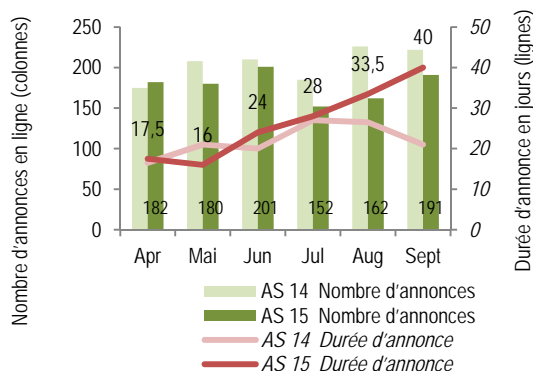


Bei leicht grösserem Angebot von 835 gegenüber 816 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 25 auf 26 Tage zugenommen: Dies lässt keinen eindeutigen Schluss auf die Veränderung der Nachfrage gegenüber der Vorperiode zu.

Die Situation ist jedoch deutlich entspannter als im Sommer des Vorjahres, obwohl damals bedeutend mehr Wohnungen auf dem Markt angeboten wurden. Dies lässt auf eine Zunahme der Nachfrage gegenüber dem Sommerhalbjahr 2014 schliessen.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 70 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 103 Wohnungen.

## Veränderung innerhalb der Periode



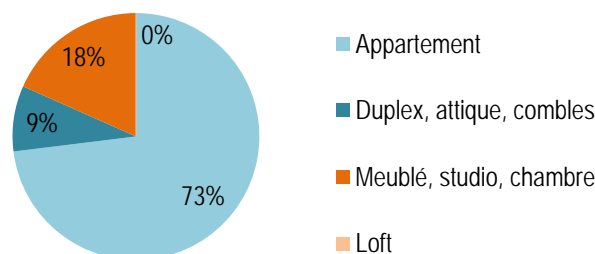
Während des Sommerhalbjahres hat sich der Markt kontinuierlich und deutlich entspannt. Die Insertionszeit hat sich seit dem April mehr als verdoppelt. Mit 40 Insertionstagen im September war dieser Monat der klar entspannteste für eine Wohnungssuche. Schwieriger dürfte die Situation im Mai gewesen sein, wo die Insertionsdauer nur gerade 16 Tage betrug.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Bei über 73% 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 9% aus. Lofts wurden keine angeboten.

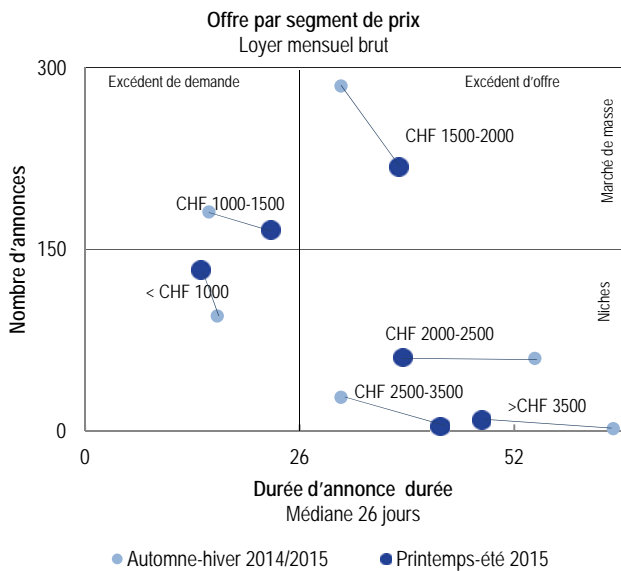
Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den verschiedenen Marktsegmenten eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (15Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (17 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (18Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (16.5 Tage).



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

## Preiswerte Wohnungen bleiben begehrt, teure sind genügend vorhanden.

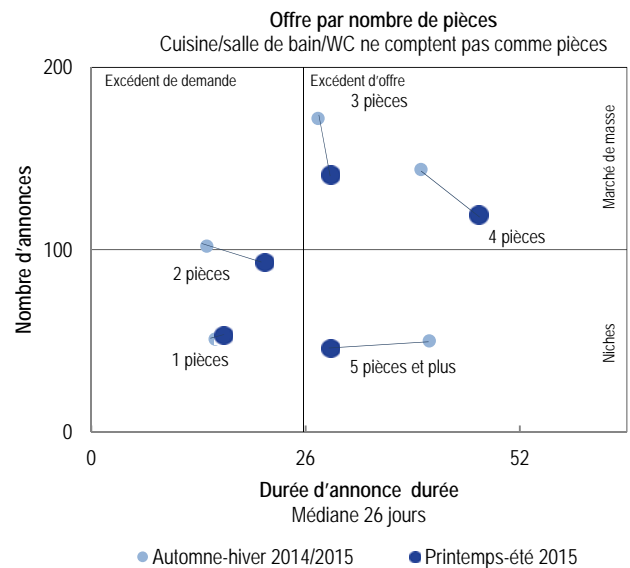
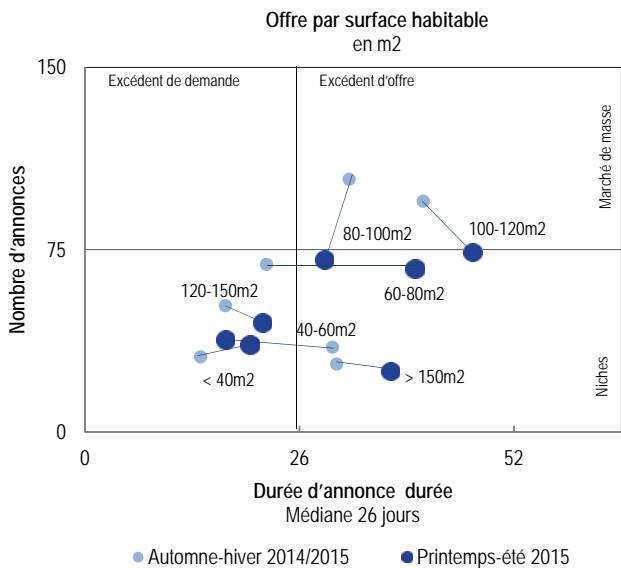


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei gleichzeitig leicht grösserem Mietwohnungsangebot zeigt, dass diese zu einem gewissen Teil angebotsseitig getrieben war.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist vor allem auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen im Massenmarkt der Preissegmente von CHF 1'000 bis 2'000 zurückzuführen. Bei kleinerem Angebot hat sich dort die Situation abgekühlt.

Während sich der Angebotsüberhang bei den Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern durch eine gestiegene Nachfrage abgebaut hat, hat sich der Angebotsüberhang bei den 4-Zimmerwohnungen trotz deutlich kleinerem Angebot noch weiter erhöht. Weiterhin stark gefragt bleiben 1-Zimmerwohnungen.

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 Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. Neubauten mussten signifikant länger ausgeschrieben werden als Altbauwohnungen.



## Angebot nach Preissegment

Rund 517 Wohnungen, 87% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (ca. 299 Wohnungen, 51% des Angebots) wurden mit 14 bis 22 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang besteht bei den teuren Wohnungen, während bei den preiswerten Wohnungen ein Nachfrageüberhang festzustellen ist.

## Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich eine heterogene Situation. Es bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit Flächen von < 60 respektive 120 bis 150m<sup>2</sup>.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand im Marktsegment der Wohnungen mit über 100 bis 120m<sup>2</sup> und neu auch bei den Wohnungen mit 60 bis 80m<sup>2</sup>

## 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 jedoch entspannt.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier Zimmern, hier besteht ein deutlicher Angebotsüberhang.

## 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 326 von 646 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 50% aller online inserierten Wohnungen.