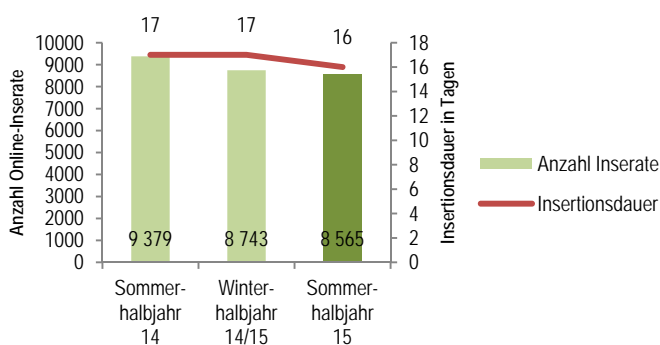


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

**Im Sommerhalbjahr wurden rund 2% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich damit leicht angespannt. Die Insertionszeit ist von 17 auf 16 Insertionstage leicht angespannt.**

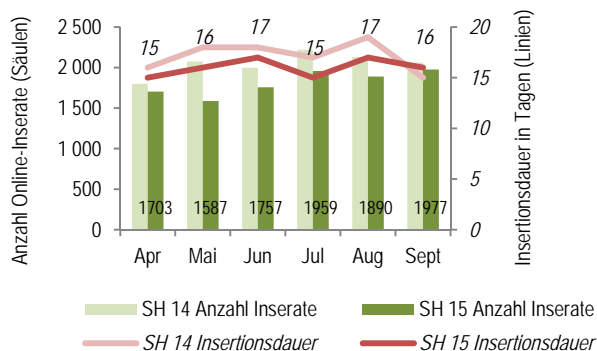
## Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas kleinerem Angebot von 8'565 gegenüber 8'743 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer von 17 auf 16 Tage leicht gesunken. Im Vergleich mit dem Sommerhalbjahr 2014 waren deutlich weniger Wohnungen auf dem Markt. Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich damit leicht angespannt.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 434 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Im Jahr 2015 betrug er Leerstand 483 Wohnungen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 war der Verlauf auf leicht angespannterem Niveau ähnlich wie im Jahr zuvor. Am angespanntesten war die Situation im April und im Juli mit einer kurzen Insertionsdauer von 15 Tagen. Etwas entspannter zeigte sich die Situation im Juli und im August: Wohnungen mussten dann zwei Tage länger ausgeschrieben werden um einen Nachmieter zu finden.

Im Quervergleich mit anderen Städten ist die Insertionszeit in Zürich über den Zeitverlauf weniger grossen Schwankungen unterworfen.

Im Gegensatz zu den meisten anderen untersuchten Städten ist in Zürich zudem im Herbst dieses Jahres kein Anstieg der Insertionszeiten zu beobachten.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

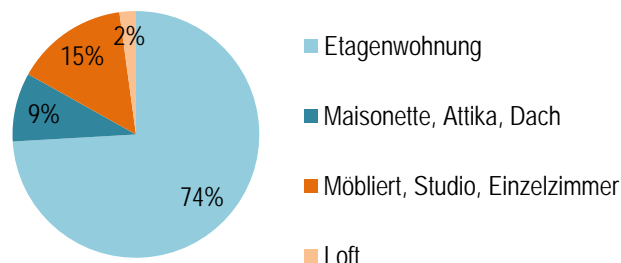
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 2% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (13 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (12 Tage).

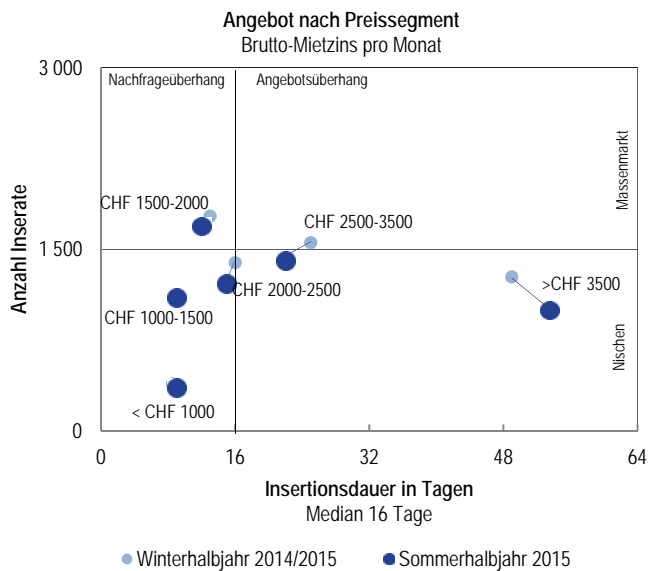
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (10 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (11 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (12 Tage).



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

## Nochmals verlängerte Insertionszeiten bei Luxuswohnungen.

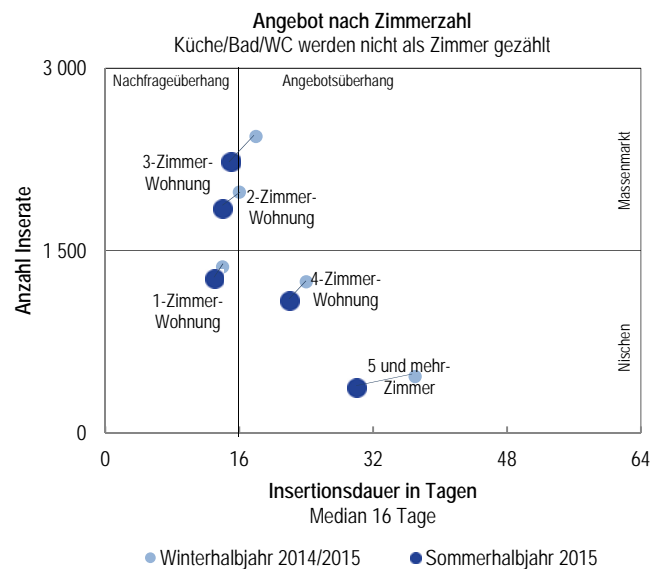
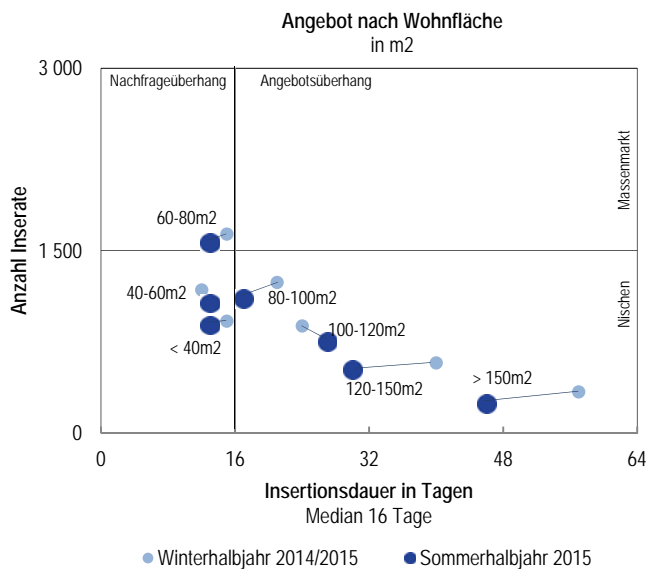


Die Insertionszeit hat sich insgesamt bei leicht rückläufigem Angebot leicht verkürzt. Die Anzahl angebotener Wohnungen ist dabei vor allem in den mittleren und höheren Preissegmenten zurückgegangen. Die tieferen Preissegmente weisen dagegen bei einem konstanten Angebot

Einzig bei den Luxuswohnungen hat sich die Insertionszeit verlängert. Bei leicht rückläufigem Angebot hat diese von 49.5 auf 53.5 Tage deutlich zugenommen.

Grossflächige Wohnungen und Wohnungen mit vielen Zimmern wurden im Sommerhalbjahr 2015 deutlich stärker nachgefragt als noch in der Vorperiode. Entsprechend hat die Insertionszeit in diesen Segmenten stark abgenommen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hat 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. 5 Quadratmeter mehr Wohnraum verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer knapp 10 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen müssen 15 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



### Angebot nach Preissegment

Rund 4'370 Wohnungen, 65 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (ca. 1'500 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit nur 9 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3'500 Franken ab: Sie mussten 37 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

### Angebot nach Wohnfläche

Ein Nachfrageüberhang besteht nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Die Knappheit hat in diesem ohnehin heissen Segment weiter zugenommen.

Stark reduziert hat sich der grosse Angebotsüberhang bei den grossen Mietwohnungen mit einer Fläche von über 120m<sup>2</sup>. Die Insertionszeit in diesem Segment ging um über 10 Tage zurück. Es besteht aber weiterhin ein Angebotsüberhang in diesem Segment.

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis drei Zimmern. Ein Angebotsüberhang besteht hingegen bei den grösseren Mietwohnungen. Die Insertionszeit hat sich in sämtlichen Marktsegmenten gegenüber der Vorperiode reduziert. Am stärksten bei den Wohnungen mit mehr als 5 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 16% der Insertionsdauer. Die übrigen 84% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 5'973 von 6'989 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 85% aller online inserierten Wohnungen.