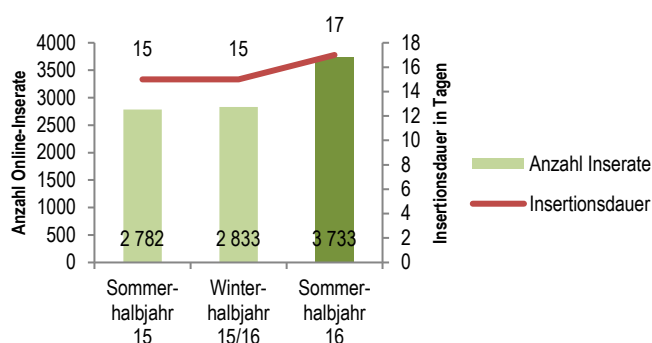


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Sommerhalbjahr 2016¹

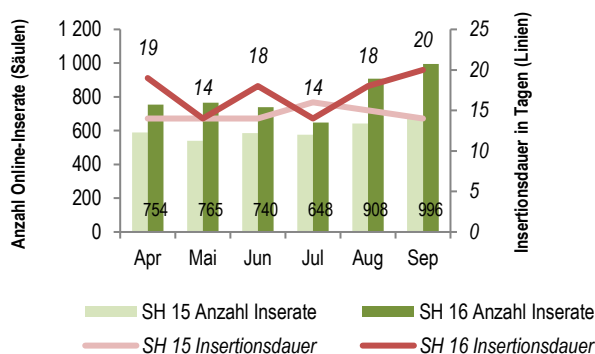
Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Bern hat sich im Sommerhalbjahr 2016 entspannt. Das Wohnungsangebot stieg um 32% und die durchschnittliche Insertionsdauer verlängerte sich von 15 auf 17 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei einem deutlich grösseren Angebot von 3'733 inserierten Wohnungen, gegenüber 2'833 in der Vorperiode, verlängerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 2 auf 17 Tage. Die starke Angebotsausweitung wurde teilweise durch eine höhere Nachfrage kompensiert.

Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende des Sommerhalbjahres entspannte sich der Berner Mietwohnungsmarkt dank einer starken Angebotsausweitung, die nicht durch eine höhere Nachfrage kompensiert wurde. Nachdem die mittlere Insertionszeit im Juli noch 14 Tage betragen hatte, stieg sie bis im September auf 20 Tage. Der September war damit für Mieter der beste Monat, um eine neue Bleibe zu finden. Im Mai und Juli hingegen war die Situation mit durchschnittlich 14 Insertionstagen deutlich angespannter.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

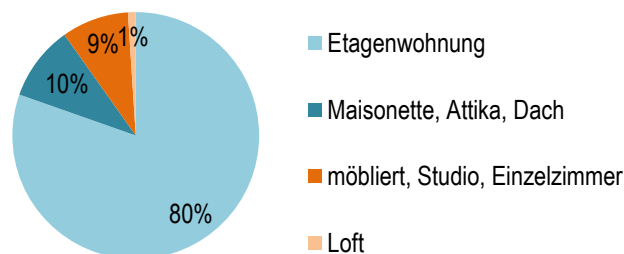
Bei 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit jeweils ca. 10% bestanden die zweitgrössten Marktsegmente aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen und Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in den folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m² (16 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (12 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (14 Tage).

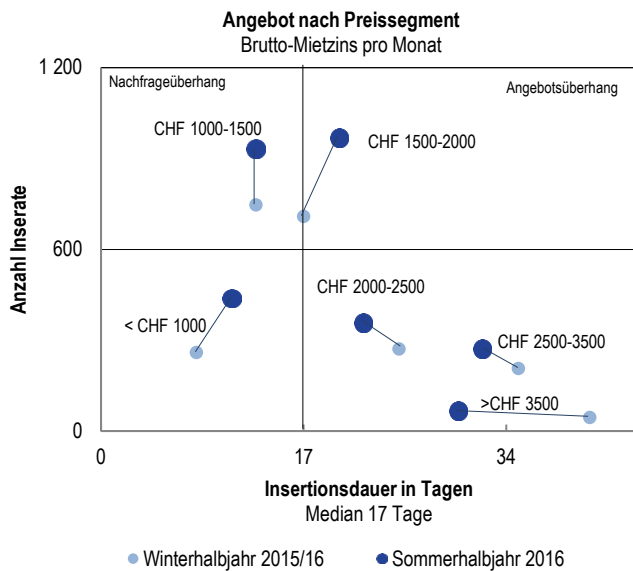
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (28 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (28.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (26 Tage).



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

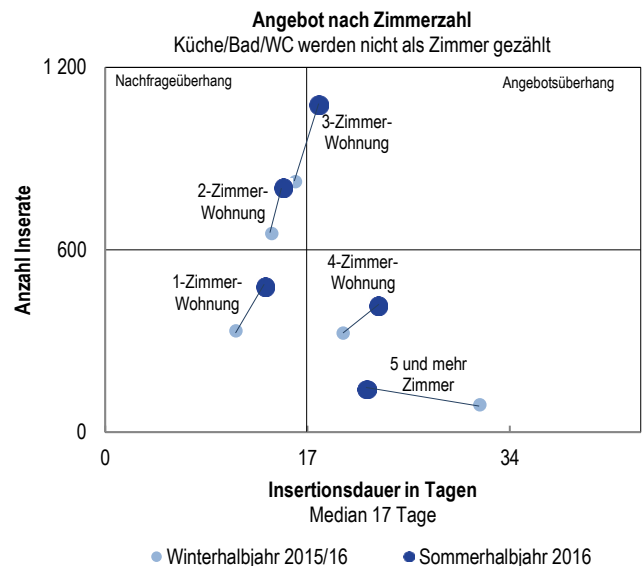
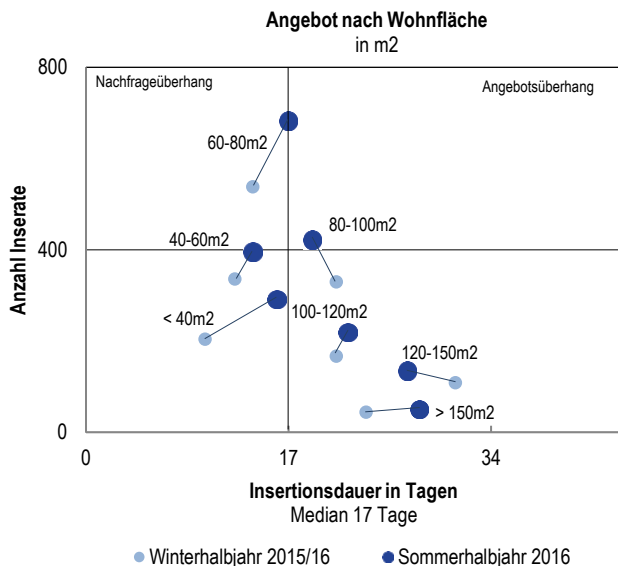
Deutliche Angebotsausweitung sorgt für leichte Entspannung bei preiswerten kleinen Wohnungen



Die Marktsituation im Sommerhalbjahr 2016 war geprägt von einer deutlichen Angebotsausweitung bei kleinen und mittelgrossen Wohnungen (<100m², 3 und weniger Zimmer) im niedrigen und mittleren Preissegment (<CHF 2'000). Zu einem Teil wurde diese Angebotsausweitung von einer grösseren Nachfrage aufgefangen. Die Insertionszeiten in diesem Segment verlängerten sich nur leicht.

Grossflächige, teure Wohnungen für grössere Haushalte wurden in der Berichtsperiode ebenfalls häufiger angeboten. Die Angebotsausweitung war hier jedoch kleiner und wurde teilweise von einer grösseren Nachfrage mehr als kompensiert.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3.3m² mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauwohnungen mussten 10 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.²



Angebot nach Preissegment

2'692 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'369 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden dabei mit 11 bis 13 Tagen besonders schnell absorbiert.

Trotz deutlicher Angebotsausweitung bleiben damit preiswerte Wohnungen Mangelware. Das grössere Angebot sorgte für eine leichte Entspannung. Die Insertionsdauer stieg um 3 Tage auf 11 Insertionstage an.

Bei den teureren Wohnungen (>CHF 2'000) sorgte eine stark gestiegene Nachfrage dafür, dass sich der Angebotsüberhang trotz grösserem Angebot reduziert hat. Die Insertionszeiten sind hier deutlich gesunken.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand weiter ein Angebotsüberhang an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m². Sie mussten 10 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Kleinflächige Wohnungen waren dagegen gefragtere Ware. Die Situation hat sich jedoch dank stark vergrössertem Angebot etwas entspannt. Der in den Vorperioden bestehende Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 40m² hat sich vollständig aufgelöst.

Angebot nach Zimmerzahl

Der angebotene Wohnungsmix in Bern entsprach sehr gut den Bedürfnissen der Mieter, was die gewünschte Zimmerzahl anbelangt. Der in den Vorperioden herrschende Angebotsüberhang bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat sich aufgrund steigender Nachfrage fast vollständig aufgelöst. Die mittlere Insertionszeit in diesem Segment ist um 10 Tage auf 22 Tage gesunken.

² 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 2016 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'169 von 3'083 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 70% aller online inserierten Wohnungen.