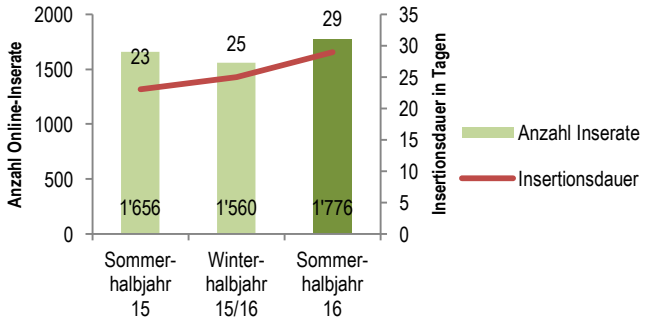
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Sommerhalbjahr 2016[1]

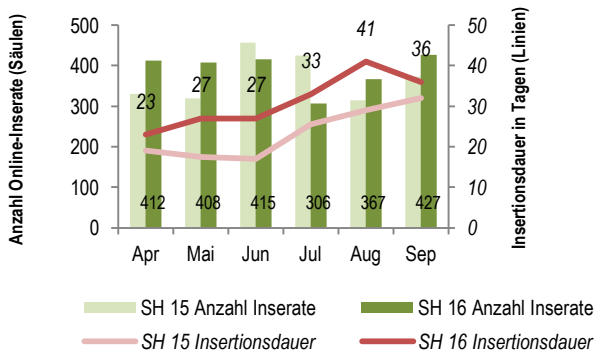
Im Sommerhalbjahr 2016 wurden rund 14% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich dank dieser Angebotsausweitung. Die mittlere Insertionszeit ist von 25 auf 29 Insertionstage gestiegen.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1‘776 inserierten Wohnungen gegenüber 1‘560 in der Vorperiode nahm die Insertionsdauer von 25 auf 29 Tage zu. Durch dieses höhere Angebot hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannt. Die mittlere Insertionszeit ist um vier Tage von 25 auf 29 Insertionstage angestiegen.

Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende der Berichtsperiode ist die Insertionszeit auf dem Freiburger Wohnungsmarkt gestiegen. Im August erreichte sie ihr Maximum von 41 Tagen und sank im September wieder auf 36 Tage.

Die Entwicklung der Insertionszeiten ist unabhängig von der Anzahl ausgeschriebener Inserate. Dies deutet auf eine schwankende Nachfrage hin.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

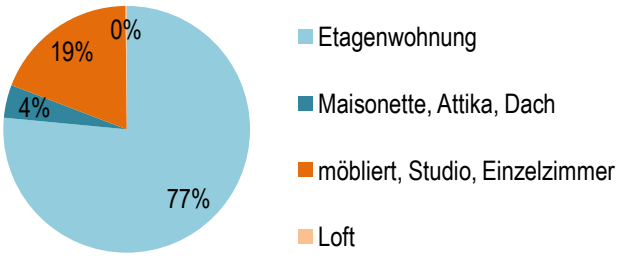
Bei 77% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 19% bestand das zweitgrösste Wohnungssegment aus Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dies ist im Vergleich zu den anderen Städten sehr hoch. 4% der Wohnungen waren Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Lofts wurden praktisch keine vermietet.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (26.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (26 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (22.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (26.5 Tage).

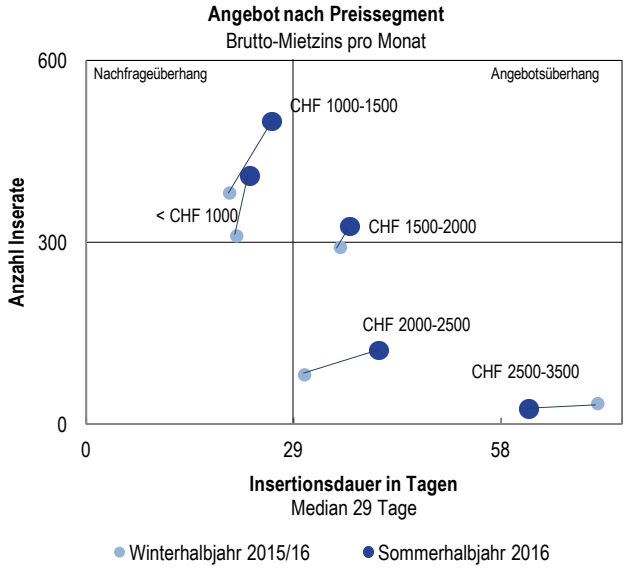
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4- Zimmerwohnungen mit 80-100m^2 (46.5 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (60.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (59 Tage).



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

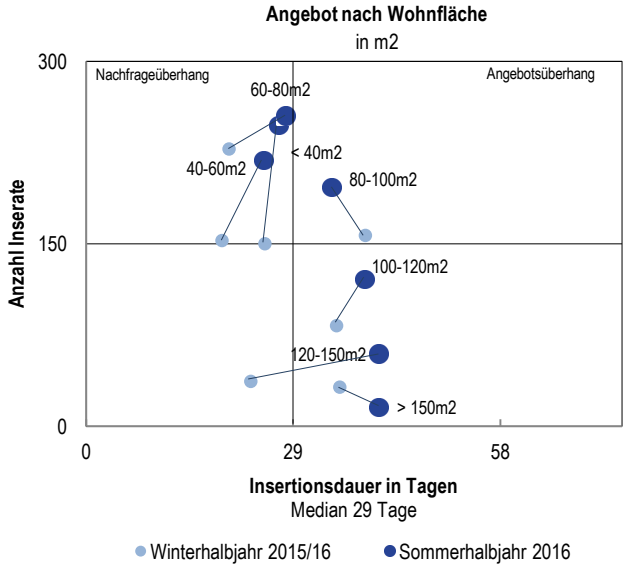
Angebotsausweitung im Segment der kleinen, preiswerten Wohnungen

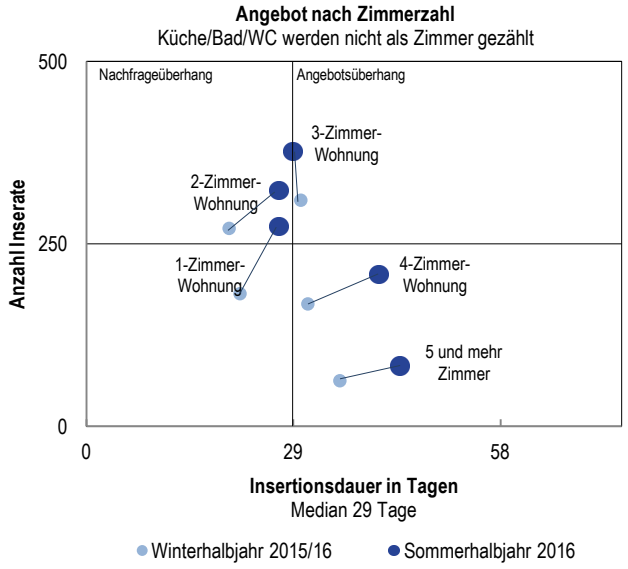


Im Segment der kleineren Wohnungen zeigte sich während des Sommerhalbjahrs eine starke Angebotsausweitung. Diese wurde grösstenteils durch eine höhere Nachfrage aufgefangen. Die mittlere Insertionszeit in diesen Segmenten ist daher nur leicht gestiegen. Wohnungen in diesem Segment waren nach wie vor gefragt.

Die Insertionszeit von grossflächigen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Berichtsperiode deutlich gestiegen. Weil das Wohnungsangebot in etwa konstant blieb, lässt sich auf eine rückläufige Nachfrage nach diesem Wohnungstyp schliessen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 20 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3m^2 mehr Wohnfläche korrespondierten mit einer um einen Tag kürzeren Insertionszeit. Ein Balkon führte dazu, dass Wohnungen im Schnitt 12 Tage kürzer auf dem Markt verweilten als solche ohne.[2]





Angebot nach Preissegment

1‘235 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2‘000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1‘500 (909 Wohnungen, 66% des Angebots) wurden mit 23 bis 26 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Nachfrageüberhang bei den preiswerten Wohnungen reduzierte sich. Wohnungen für weniger als CHF 1‘000 gingen aber immer noch 6 Tage schneller vom Markt als die Medianwohnung. Der Angebotsüberhang für Luxuswohnungen hat sich etwas reduziert. Sie mussten aber immer noch mehr als doppelt so lange inseriert werden wie die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Trotz einer grossen Angebotsausweitung bleiben kleinflächige Wohnungen mit weniger als 80m² eher knapp. Sie müssen ein paar Tage weniger lange ausgeschrieben werden als die Medianwohnung.

Die Nachfrage nach grossflächigen Wohnungen mit mehr als 120m² ist etwas eingebrochen. Die Insertionszeiten haben sich in diesen Segmenten verlängert. Bei grossen Wohnungen herrscht ein leichter Angebotsüberhang vor.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Nachfrage nach Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Berichtsperiode zurückgegangen. Bei leicht erhöhtem Angebot sind die Insertionszeiten deutlich angestiegen. Es herrscht damit nach wie vor ein Angebotsüberhang nach Wohnungen für grosse Haushalte vor.

[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 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1‘083 von 1‘433 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 76% aller online inserierten Wohnungen.