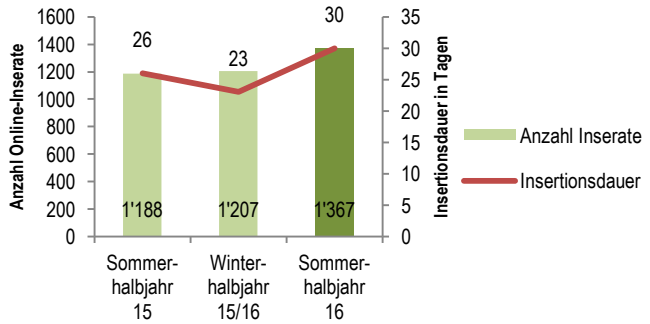
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Sommerhalbjahr 2016[1]

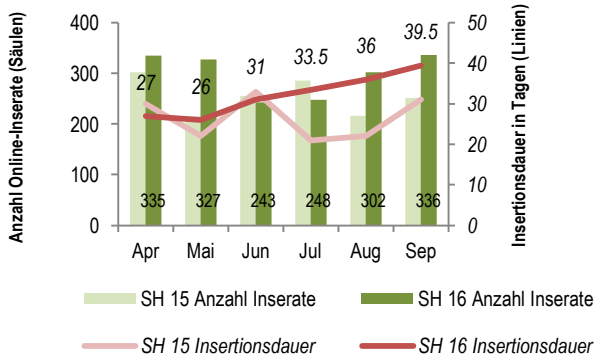
Im Sommerhalbjahr 2016 sind 13% mehr Wohnungen angeboten worden wie in der Vorperiode. Die Insertionszeit verlängerte sich von 23 auf 30 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Aufgrund des grösseren Angebots von 1‘367 inserierten Wohnungen gegenüber 1‘207 in der Vorperiode verlängerte sich die mittlere Insertionszeit von Mietwohnungen auf dem Neuenburger Markt um 7 Tage auf 30 Insertionstage. Die Situation entspannte sich damit stark.

Veränderung innerhalb der Periode



Seit dem Juni ist die Insertionsdauer für Mietwohnungen in der Stadt Neuenburg kontinuierlich gestiegen. Grund dafür ist ein stetiger Angebotsausbau ab Juni. Die Insertionsdauer erreichte im September ihren Höhepunkt von knapp 40 Tagen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

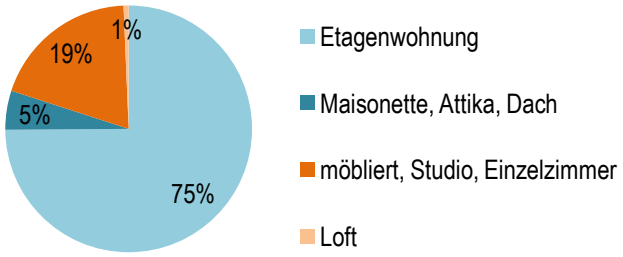
Bei 75% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit hohen 19% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 5% des Angebots aus. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (21.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (28 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (29 Tage).

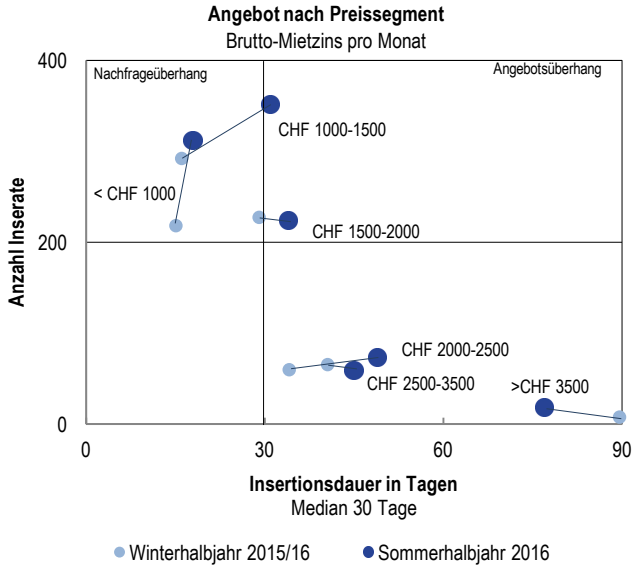
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m^2 (48 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (49 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (68.5 Tage).



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

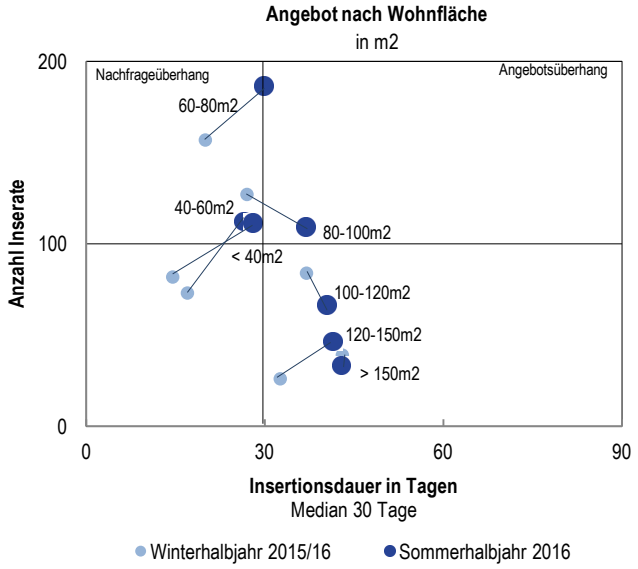
Entspannung in nahezu allen Wohnungssegmenten.

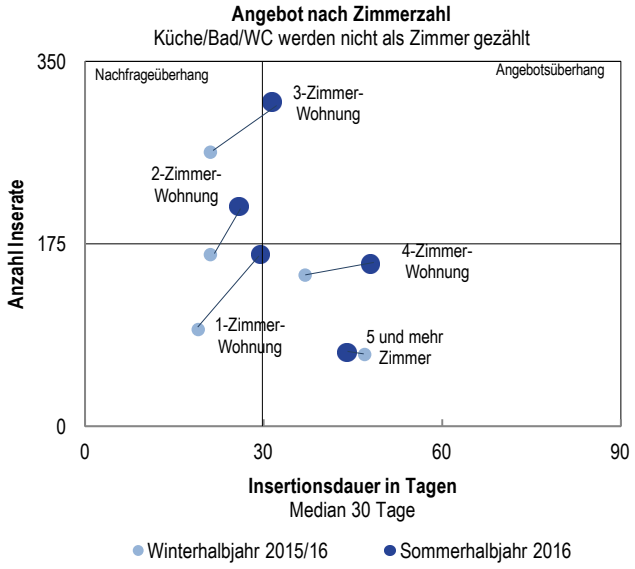


Durch eine grosse Angebotsausweitung im Segment der preiswerten, kleinflächigen Wohnungen hat sich die Situation entspannt. Die Insertionszeiten sind zum Teil deutlich gestiegen.

Einzig im Nischensegment der Luxuswohnungen für Grosshaushalte mit fünf oder mehr Zimmern war eine anziehende Nachfrage für eine Verkürzung der Insertionsdauer verantwortlich. Der deutliche Angebotsüberhang bleibt aber bestehen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3m^2 mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Auch, ob es sich um einen Neu- oder einen Altbau handelte, war in Neuenburg für die Insertionsdauer nicht relevant.[2]





Angebot nach Preissegment

887 Wohnungen, 86% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2‘000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1‘500 (663 Wohnungen, 64% des Angebots) wurden mit 18 bis 31 Tagen besonders schnell absorbiert. Eine Angebotsausweitung sorgte dafür, dass sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen in diesem Segment reduzierte. Bei Wohnungen im Preissegment von CHF 1‘500-3‘500 sorgte ein Nachfragerückgang für eine Verlängerung der Insertionsdauer.

Angebot nach Wohnfläche

Der Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit kleiner bis mittlerer Wohnfläche hat sich dank einer Angebotsausweitung vollständig aufgehoben. Die Insertionszeit von Wohnungen mit weniger als 80 m^2 verlängerte sich stark und liegt nun nur noch knapp unter derjenigen der Medianwohnung.

Ein Angebotsüberhang herrschte dagegen bei den Wohnungen mit mehr als 100 m^2 vor. Wohnungen mit mehr als 150 m^2 Wohnfläche mussten 13 Tage länger inseriert werden wie die Medianwohnung.

Angebot nach Zimmerzahl

Eine starke Angebotsausweitung sorgte dafür, dass sich der Nachfrageüberhang bei Wohnungen für Kleinhaushalte fast vollständig auflöste.

[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 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 653 von 1‘070 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 61% aller online inserierten Wohnungen.