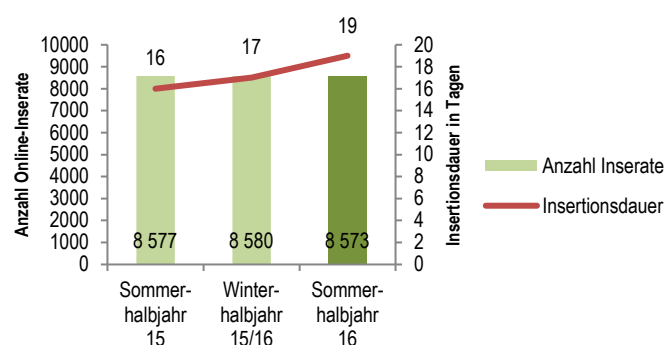


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Sommerhalbjahr 2016¹

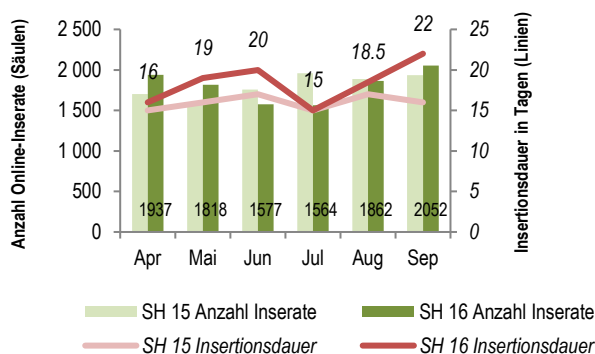
Im Sommerhalbjahr 2016 sind in der Stadt Zürich etwa gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode angeboten worden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ging jedoch etwas zurück. Daher verlängerte sich die mittlere Insertionszeit von 17 auf 19 Insertionstage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei etwa gleichbleibendem Angebot von 8'573 inserierten Wohnungen, gegenüber 8'580 in der Vorperiode, stieg die Insertionsdauer von 17 auf 19 Tage. Im Vergleich mit der Vorjahresperiode waren ebenfalls gleich viele Wohnungen auf dem Markt ausgeschrieben. Damals hatte die Insertionszeit noch 16 Tage betragen.

Veränderung innerhalb der Periode



Durch eine Angebotsverknappung im Juli verkürzte sich die Insertionsdauer in diesem Monat auf 15 Tage. Gegen Ende der Berichtsperiode sorgte eine Angebotsausweitung für eine deutliche Entspannung auf dem Markt. Im September mussten Wohnungen mit 22 Tagen eine Woche länger ausgeschrieben werden als im Juli.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

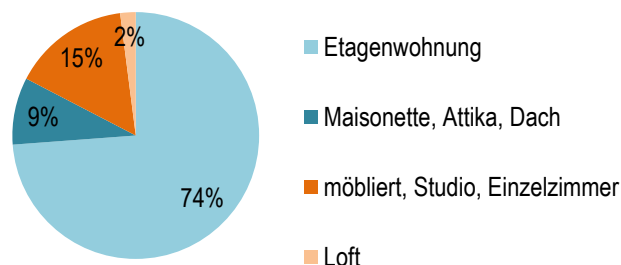
Bei 74% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 2% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (12 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (11 Tage).

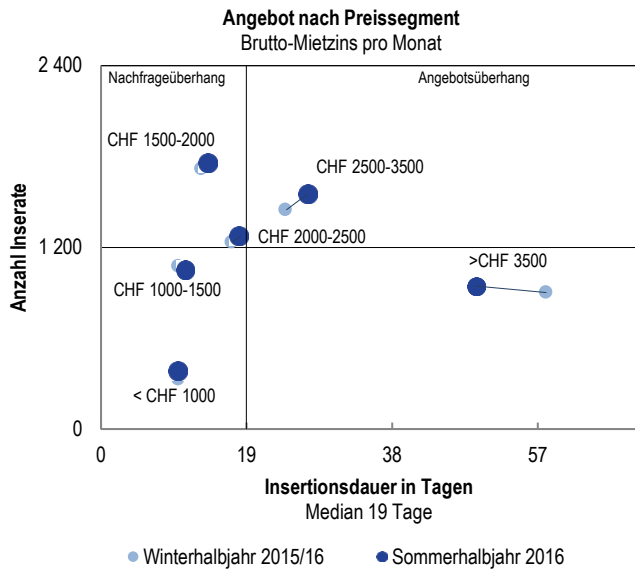
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (47 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (33 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (56 Tage).



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

Anziehende Nachfrage im Segment der grossflächigen Luxuswohnungen für Grosshaushalte.

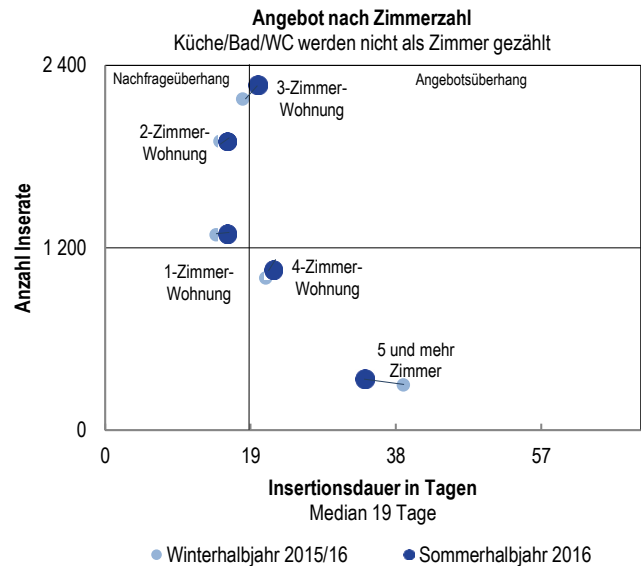
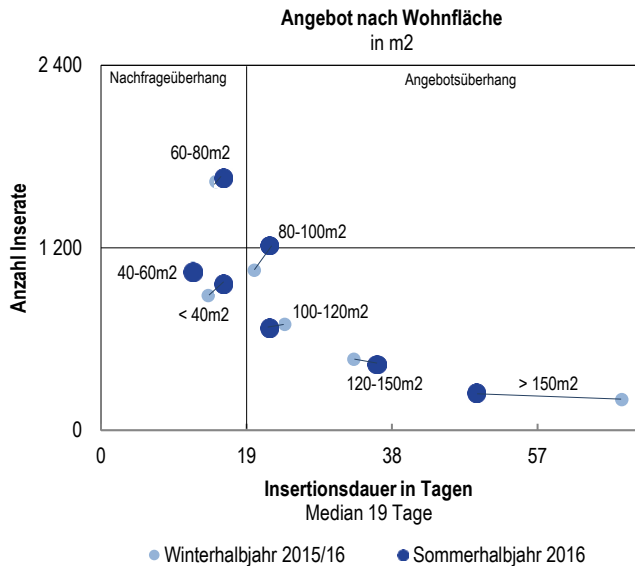


Die Entwicklungen im Städtzürcher Mietwohnungsmarkt waren geprägt von einer grossen Stabilität. Gegenüber dem Winterhalbjahr 2015/16 hat sich nur wenig verändert.

In Zürich sind nach wie vor Wohnungen ab CHF 2'500, ab 80m² und 4 Zimmern ausreichend vorhanden.

Das Überangebot bei Luxuswohnungen bleibt bestehen, obwohl die Insertionszeit von grossflächigen Luxuswohnungen mit mehr als 5 Zimmern in der Berichtsperiode deutlich abnahm. Bei einem etwa gleichbleibenden Angebot lässt sich daraus auf eine anziehende Nachfrage nach Luxuswohnungen schliessen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 3m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag kürzeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korrelierte mit einer 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten 16 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.²



Angebot nach Preissegment

Rund 4'464 Wohnungen, 64% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'433 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit nur 10-11 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand wie in den Vorperioden bei Wohnungen über CHF 3'500: Sie mussten 30 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Der Angebotsüberhang in diesem Segment hat sich jedoch dank anziehender Nachfrage etwas verkleinert.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m². Bei den Kleinstwohnungen mit weniger als 40m² hat sich die Situation dank höherem Angebot etwas entspannt. Die Insertionsdauer ist von 14 auf 16 Insertionstage gestiegen.

Der Angebotsüberhang bei den grossflächigen Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode angesichts anziehender Nachfrage deutlich reduziert. Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche mussten in der Berichtsperiode nur noch 49 Tage und damit fast 3 Wochen weniger lang inseriert werden als in der Vorperiode.

Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen für Grosshaushalte waren etwas stärker nachgefragt als in der Vorperiode. Die Insertionszeit für Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern nahm um 5 Tage auf 34 Tage ab. Damit verkleinerte sich der Angebotsüberhang in diesem Segment etwas. Ansonsten traf der Wohnungsmix in Zürich die Bedürfnisse der Mieter recht gut. Die Insertionszeiten der verschiedenen Wohnungstypen pendelten nahe um den Medianwert von 18 Insertionstagen. Allenfalls etwas knapp sind Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

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 6'157 von 7'094 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 87% aller online inserierten Wohnungen.