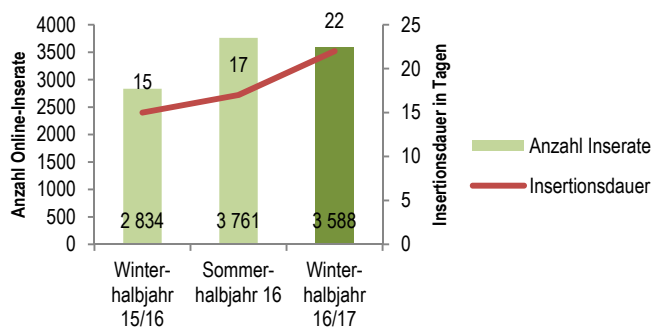


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Winterhalbjahr 2016/17<sup>1</sup>

**Die Situation auf dem Berner Wohnungsmarkt hat sich im Winterhalbjahr 2016/17 weiter entspannt. Obwohl das Wohnungsangebot um 5% abnahm, stieg die durchschnittliche Insertionsdauer deutlich auf 22 Tage.**

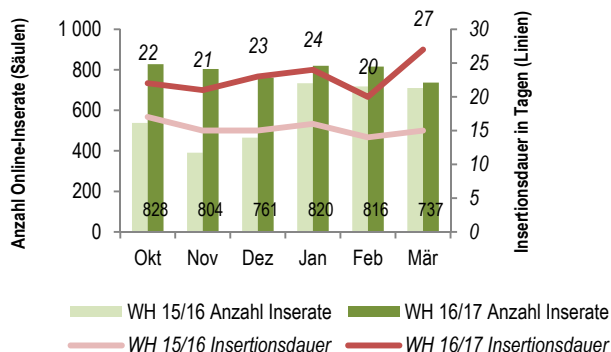
## Veränderung zu Vorperioden



Die Zahl der angebotenen Wohnungen nahm gegenüber des Sommerhalbjahres 2016 von 3'761 auf 3'588 ab. Trotz dieser Verknappung stieg die Insertionsdauer der ausgeschriebenen Objekte um 5 Tage. In der Vorperiode mussten Wohnungen im Schnitt nur 17 Tage ausgeschrieben werden. Im Winterhalbjahr 2016/17 mussten sie 22 Tage inseriert werden, bis ein Mieter gefunden wurde.

Die leichte Angebotsverknappung hat somit nicht zu einer Anspannung des Berner Wohnungsmarkts geführt. Dies weist auf einen deutlichen Nachfragerückgang nach Mietwohnungen in der Stadt Bern hin.

## Veränderung innerhalb der Periode

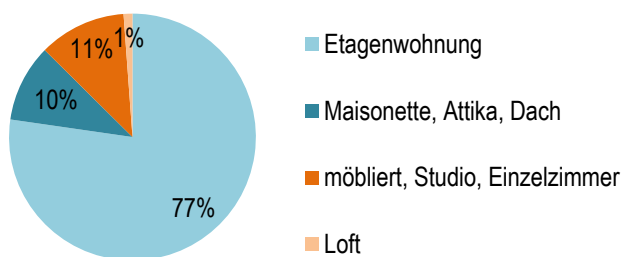


Von Oktober bis Januar waren keine starken Schwankungen der Insertionszeiten festzustellen. Sie bewegten sich relativ stabil zwischen 21 und 24 Tagen.

Im Februar 2017 erfolgte trotz gleichbleibendem Angebot eine Abnahme der Insertionszeit von 24 auf 20 Tage. Im März stieg die Insertionszeit auf 27 Tage, obwohl eine deutliche Angebotsverknappung registriert wurde.

Der Berner Wohnungsmarkt zeichnet sich in den ersten 4 Monaten der Berichtsperiode durch eine hohe Stabilität aus. Zu Beginn des Jahres 2017 können dann aber deutliche Schwankungen der Insertionszeiten festgehalten werden. Es wird sich zeigen, ob sich der deutliche Anstieg der Insertionszeiten im Sommer fortsetzt.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in den folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

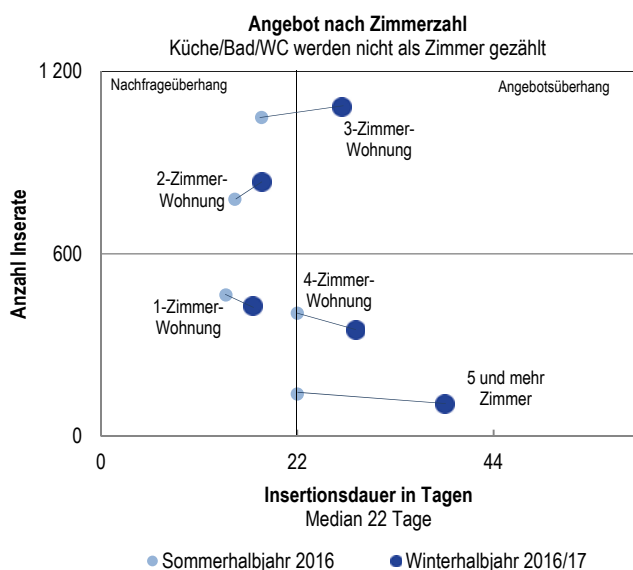
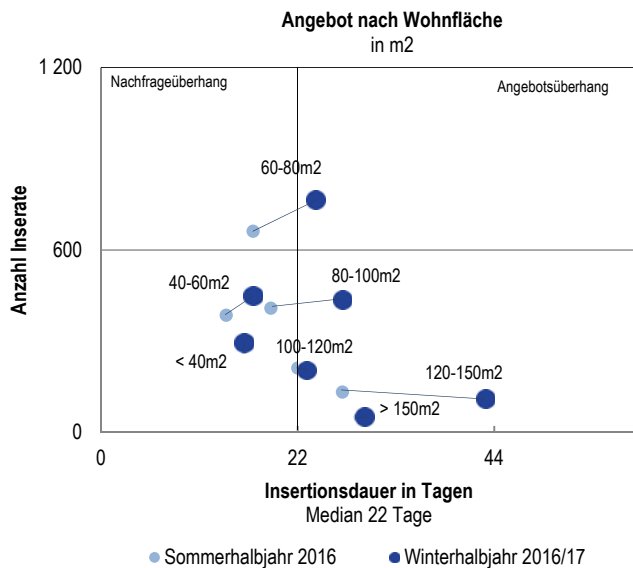
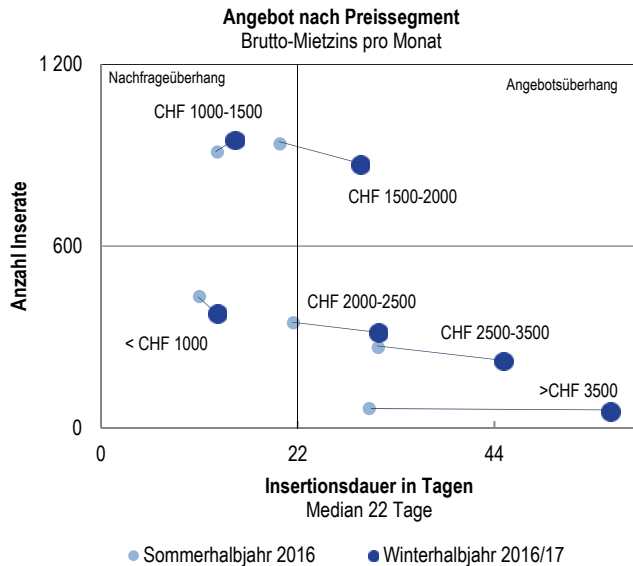
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (16 Tage)
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> (18 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> (15 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten deutlich länger:

- 3-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m<sup>2</sup> (27 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> (28 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m<sup>2</sup> (42 Tage)

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

## Starke Zunahme der Insertionszeit für Wohnungen im mittleren und hohen Preissegment



Am Berner Wohnungsmarkt kann in allen Segmenten eine Zunahme der Insertionszeit festgestellt werden, obwohl in den meisten Segmenten weniger Wohnungen angeboten wurden. Besonders stark ist dies bei mittleren und grösseren Wohnungen (> 60m<sup>2</sup> und mehr als 2 Zimmer) sowie Objekte im mittleren und höheren Preissegment (> CHF 1'500) der Fall. Der Markt für diese Wohnungen hat sich deutlich entspannt.

Weiterhin kann eine hohe Nachfrage für kleine (< 60m<sup>2</sup> und weniger als 3 Zimmer) sowie für günstige Wohnungen (< CHF 1'500) ausgemacht werden. Allerdings hat auch in diesen Segmenten eine Entspannung des Wohnungsmarktes stattgefunden.

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. 2.3m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauwohnungen mussten fast 30 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.

### Angebot nach Preissegment

Mit 2'508 Wohnungen wurden 90% der Objekte in den vier Preissegmenten unter CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'326 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden dabei mit 13 bis 15 Tagen sehr schnell absorbiert.

Obwohl weniger sehr günstige Wohnungen unter CHF 1'000 inseriert wurden, nahm die Insertionsdauer um 2 Tage auf 13 Tage zu. Im Preissegment zwischen CHF 1'000 bis 1'500 nahm die Insertionszeit ebenfalls um 2 Tage auf 15 Tage zu. Die Situation hat sich bei günstigen Wohnungen somit etwas entspannt. Dennoch besteht bei diesen Objekten noch immer ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Bei Wohnungen ab CHF 1'500 hat eine leichte Angebotsverknappung stattgefunden. Dennoch sind die Insertionszeiten in den mittleren und hohen Preiskategorien deutlich gestiegen.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen blieben auch in dieser Berichtsperiode beliebte Mietobjekte. Trotz gesteigertem Angebot weisen Wohnungen unter 60m<sup>2</sup> noch immer klar unterdurchschnittliche Insertionszeiten auf (16 bis 17 Tage).

Für Wohnungen mit einer mittleren Grösse (60–100m<sup>2</sup>) hat sich der Nachfrageüberhang aufgelöst. Diese mussten zwischen 24 und 27 Tage ausgeschrieben werden. Es bestand weiterhin ein Angebotsüberhang an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen zwischen 120 bis 150m<sup>2</sup> ist das Überangebot besonders markant: Die Insertionszeit hat um 16 Tage zugenommen und liegt nun bei 44 Tagen.

### Angebot nach Zimmerzahl

In Bern hat sich die angespannte Situation in kleinräumigen Wohnungen ein wenig entspannt. Bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen hat die Insertionszeit um 3 Tage zugenommen. Ein Angebotsüberhang besteht mit der um 9 Tage gestiegenen Insertionszeit erstmals bei 3-Zimmer-Wohnungen. Für sehr grosse Objekte mit 5 und mehr Zimmern kann ein deutliches Überangebot mit Insertionszeiten von rund 40 Tagen festgestellt werden.

**Einbezogene Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.