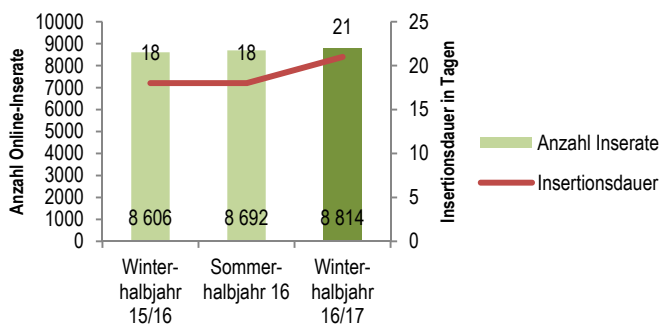


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 sind in der Stadt Zürich im Vergleich zur Vorperiode 1% mehr Wohnungen angeboten worden. Gleichzeitig stieg die Insertionsdauer um 3 Tage auf 21 Insertionstage.

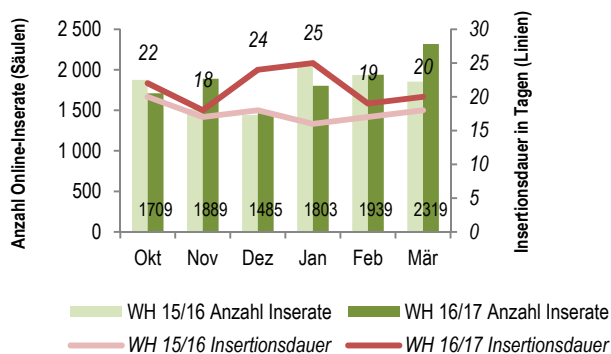
Veränderung zu Vorperioden



Bei leicht grösserem Angebot von 8'814 inserierten Wohnungen gegenüber 8'692 in der Vorperiode, stieg die Insertionsdauer am Stadtzürcher Mietwohnungsmarkt von 18 auf 21 Tage.

Die Verlängerung der Insertionsdauer weist auf eine Abnahme der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich hin.

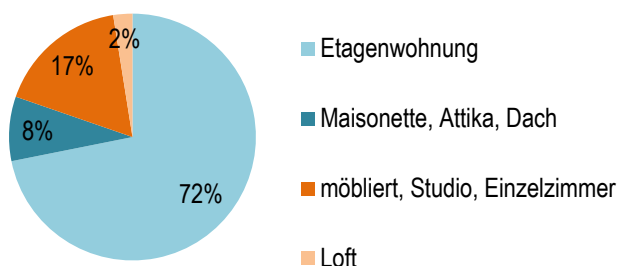
Veränderung innerhalb der Periode



Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen waren in der Stadt Zürich in der Berichtsperiode vor allem durch starke Schwankungen geprägt. Im November 2016 fiel die Insertionszeit auf den tiefsten Wert. Trotz deutlicher Angebotsverknappung im Dezember wurde ein starker Anstieg der Insertionszeit um 6 Tage registriert. Gegen Ende des Winterhalbjahres mussten Wohnungen trotz deutlich grösserem Angebot nur noch 19 bzw. 20 Tage ausgeschrieben werden, bis ein neuer Mieter gefunden wurde.

Wie auch in den meisten anderen Städten, konnte man in Zürich über die Festtage in den Monaten Dezember und Januar am einfachsten eine Wohnung finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten kurze Insertionszeiten registriert:

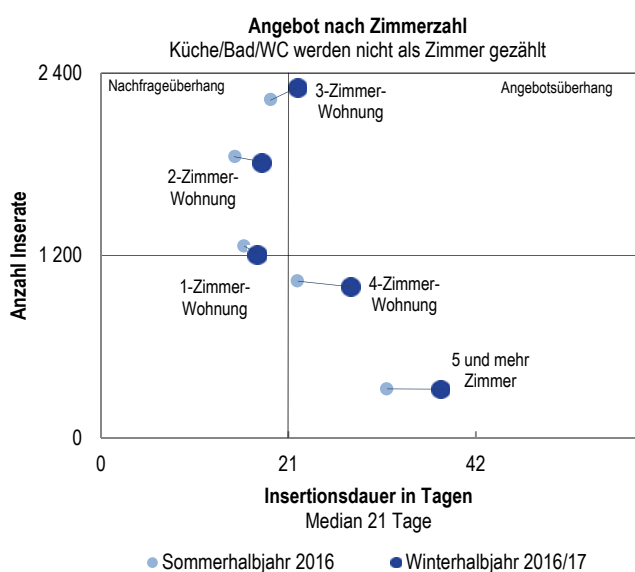
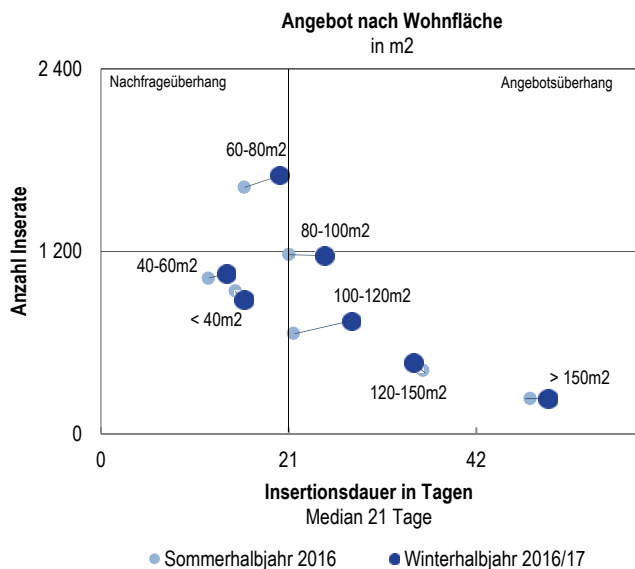
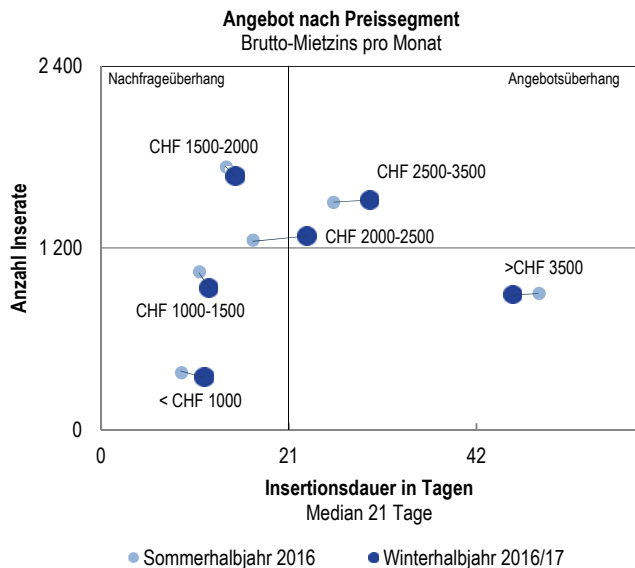
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (14 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (15 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (14 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (37 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (36 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (41 Tage)

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

Leichte Entspannung der Marktsituation bei kleinen und günstigen Wohnungen



Im Vergleich zu anderen Städten war der Stadtzürcher Mietwohnungsmarkt im Winterhalbjahr 2016/17 durch Stabilität geprägt.

Kleine und preisgünstige Wohnungen (< 60m², < CHF 2'000) bleiben stark nachgefragt. In diesem Segment konnte eine leichte Entspannung um 1 bis 2 Insertionstage registriert werden.

Die grösste Entspannung fand bei mittelgrossen Wohnungen (60-120m², mehr als 4 Zimmer) mit einem Mietpreis zwischen 2'000 und 3'500 statt. Das Überangebot bei Luxuswohnungen bleibt bestehen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 50 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 6m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon führte zu einer 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten in der Berichtsperiode 11 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.

Angebot nach Preissegment

Rund 4'243 Wohnungen, 64% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 2'000 (1'288 Wohnungen, 19% des Angebots) wurden nach 11 bis 12 Tagen besonders schnell absorbiert. Im Preissegment zwischen CHF 1'500 und 2'000 finden Wohnungen im Schnitt nach 15 Tagen einen Mieter.

Wohnungen im Preissegment zwischen CHF 2'000 und 3'500 mussten bei gleichbleibendem Angebot 4 bis 6 Tage länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Dies deutet auf eine abnehmende Nachfrage nach diesen Objekten hin. Die Insertionszeiten der Wohnungen im Segment von CHF 2'000 bis 2'500 liegen immer noch um den Medianwert.

Ein Angebotsüberhang besteht trotz Abnahme der Insertionszeit um 3 Tage bei Wohnungen über CHF 3'500: Sie mussten 25 Tage länger als die Medianwohnung inseriert werden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach wie vor besteht ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 60m². Diese Objekte werden im Schnitt nach 14 bis 16 Tagen vermietet.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen zwischen 60 und 80m² hat sich in der Berichtsperiode fast aufgelöst. Mit 20 Tagen hat sich die Insertionszeit dem Median angenähert. Eine deutliche Entspannung der Marktsituation wurde auch bei Wohnungen zwischen 80 und 120 m² registriert. Deren Insertionszeiten verlängerten sich um 4 bis 6 Tage.

Sehr grosse Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche mussten in der Berichtsperiode 50 Tage und damit mehr als 4 Wochen länger als die Medianwohnung inseriert werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Im Segment der Wohnungen für Grosshaushalte hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Bei etwa gleichbleibendem Angebot mussten Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern 6 Tage länger ausgeschrieben werden als im Sommerhalbjahr 2016. Vor allem bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern besteht mit Insertionszeiten von 38 Tagen ein deutlicher Angebotsüberhang.

Bei den kleineren Wohnungen entspricht der Angebotsmix relativ gut den Bedürfnissen der Zürcher Mieter. Mit 18 bis 22 Tagen lagen die Insertionszeiten nahe am Medianwert von 21.

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. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.