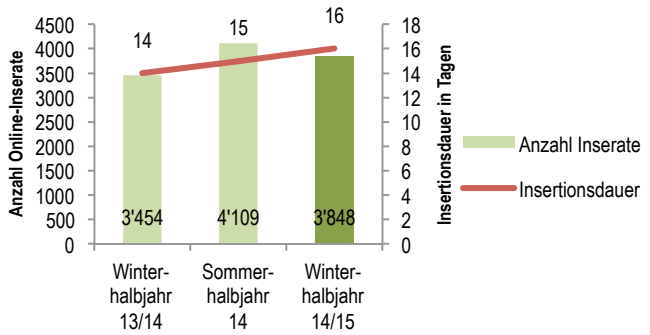
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 15 auf 16 Insertionstage entspannt.

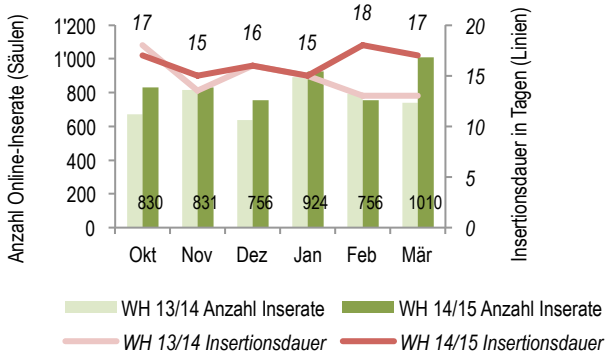
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 3‘848 gegenüber 4‘109 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 15 auf 16 Tage zugenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit abgenommen. Die Situation ist auch weniger angespannter als ein Jahr zuvor im Winterhalbjahr 2013/2014.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 186 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf der Insertionsdauern vergleichbar mit dem Jahr zuvor. Eine Ausnahme macht der Jahresbeginn, der deutlich entspannter war als im vergangenen Winterhalbjahr.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

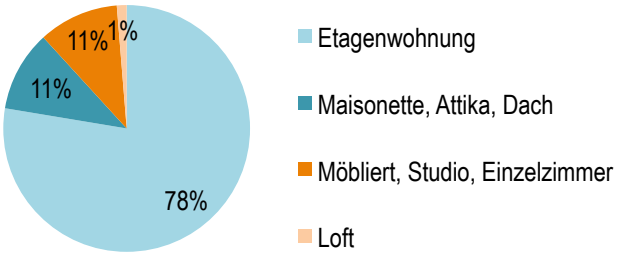
Bei knapp achtzig Prozent der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit je 11% bestanden die zweitgrössten Marktsegmente aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) sowie Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (12 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (14 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (15 Tage).

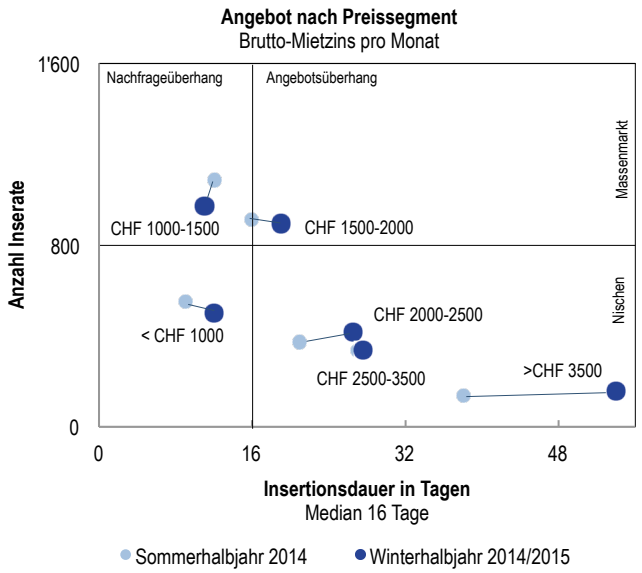
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (15 Tage).



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

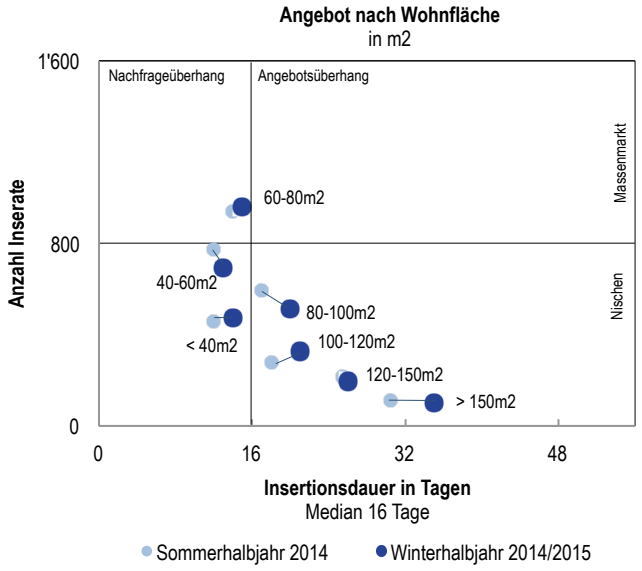
Längere Insertionszeiten in allen Wohnungssegmenten, mit Ausnahme der preiswerten Wohnungen.

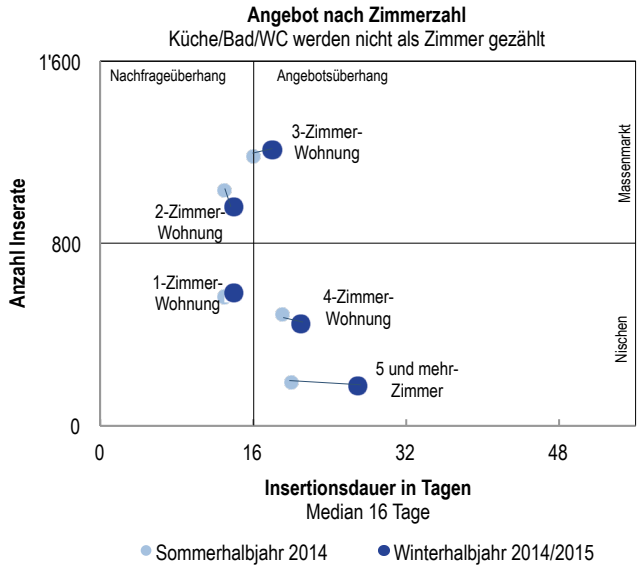


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei geringerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine sinkende Nachfrage hin.

Die längeren Insertionszeiten betrifft eine geringere Nachfrage in allen Preissegmenten, mit Ausnahme der günstigeren Wohnungen von CHF 1‘000 bis 1‘500. Dieses Segment war am stärksten vom Angebotsrückgang betroffen: Insgesamt wurde von diesem Wohnungstypen über 110 Wohnungen weniger angeboten.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatten mehr Wohnfläche respektive ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer.





Angebot nach Preissegment

Knapp 2‘800 Wohnungen, 85% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1‘500 Franken (ca. 1‘500 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden mit 11 bis12 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten 38 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Die Nachfrage ist gegenüber der Vorperiode gesunken.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 60m^2. Die Situation hat sich gegenüber der Vorperiode allerdings entspannt.

Mit einer mehr als doppelt so langen Insertionsdauer als der Durchschnitt zeichnet sich ein konstanter Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen über 120m^2 ab.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis zwei Zimmer.

Ein konstanter Angebotsüberhang mit 11 Tagen länger dauernder Insertionsdauer als der Durchschnitt gab es bei inserierten Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern.

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.

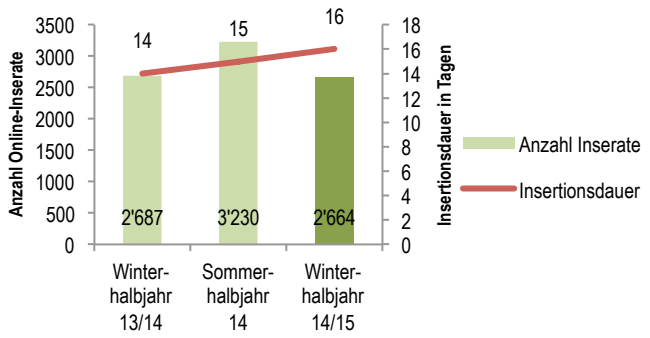
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 elf Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3‘094 von 3‘447 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 90% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden knapp 18% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 15 auf 16 Insertionstage entspannt.

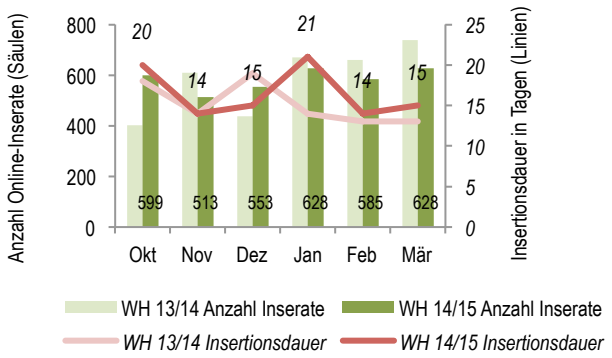
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 2‘664 gegenüber 3‘230 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 15 auf 16 Tage zugenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist somit trotz deutlich geringerem Angebot geringer geworden.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 365 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionsdauer anders als im Jahr zuvor. Die entspannteste Zeit für die Wohnungssuche war nicht im Dezember, sondern im Januar mit 21 Insertionstagen. Die Situation spannte sich gegen Ende des Winters im Februar deutlich an.

Gegenüber dem Vorjahr wurden anfangs der Periode mehr und gegen Ende der Periode weniger Wohnungen inseriert.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

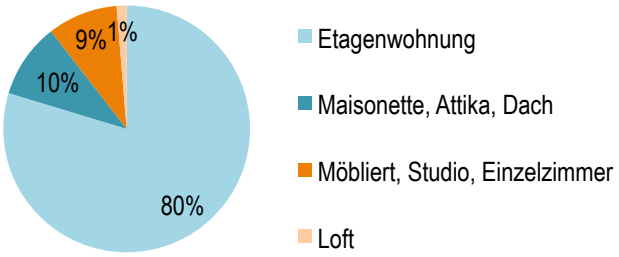
Bei achtzig Prozent der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen, gefolgt von 9 % Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (11 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (14 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (15 Tage).

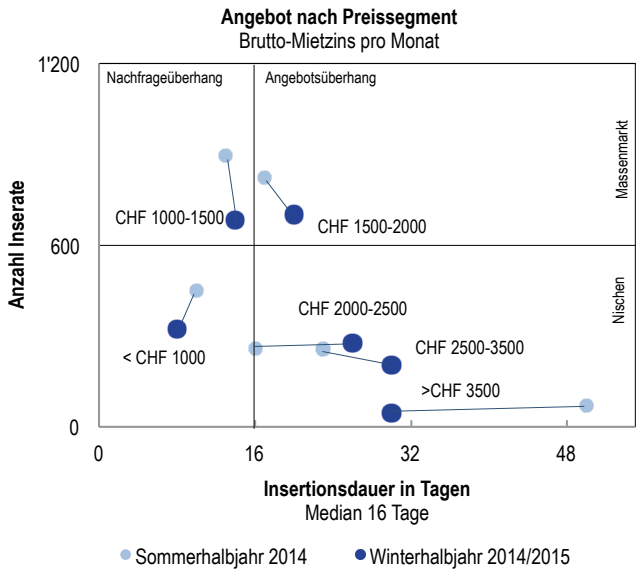
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (11.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (16.5 Tage).



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

Längere Insertionszeiten, da die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment gesunken ist.

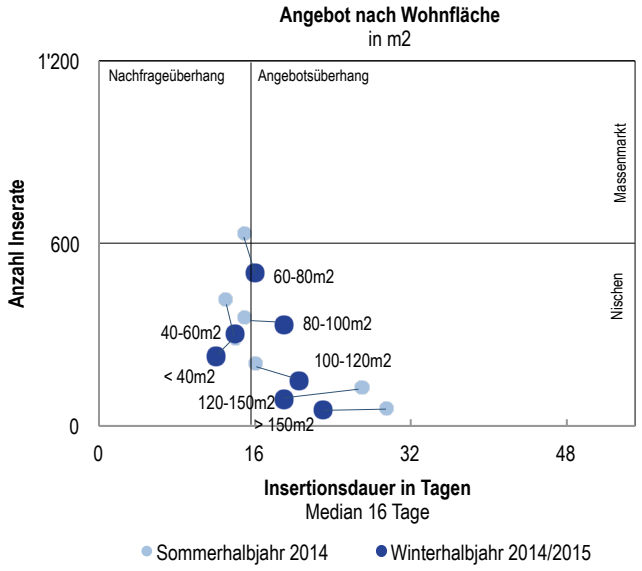


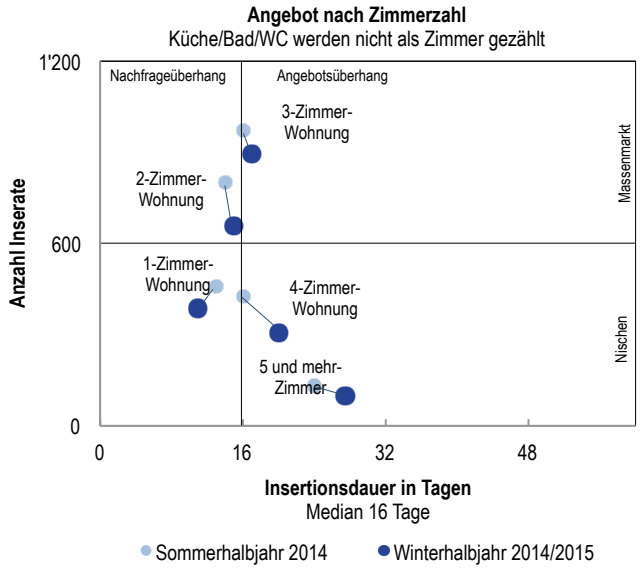
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei deutlich kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die längeren Insertionszeiten können auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen in den mittleren Preissegmenten zurückgeführt werden (CHF 1‘000 bis 3‘500). Eine Ausnahme bildeten die Randsegmente (unter CHF 1‘000, über 3‘500). Im günstigen Segmente spannte sich die Situation aufgrund des geringeren Angebots an. Im teuersten Segment stieg die Nachfrage bei ähnlich grossem Angebot.

Der Angebotsrückgang betraf am stärksten 2-Zimmerwohnungen: Insgesamt wurde von diesen Wohnungstypen knapp 150 Wohnungen weniger angeboten.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger ausgeschrieben als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Knapp 2‘000 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1‘500 Franken (ca. 1‘000 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden mit 8 bis 14 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 Franken ab: Sie mussten zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 60m^2. Dieser Überhang hat sich aufgrund der Angebotsverknappung leicht verschärft.

Die Differenzen zwischen einzelnen Flächensegmenten sind insgesamt geringer geworden, da die Nachfrage nach den Nischenangeboten an Wohnungen mit mehr als 100 m^2 gegenüber der Vorperiode deutlich gestiegen ist.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem Zimmer. In diesem Segment hat Anspannung zudem zugenommen.

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.

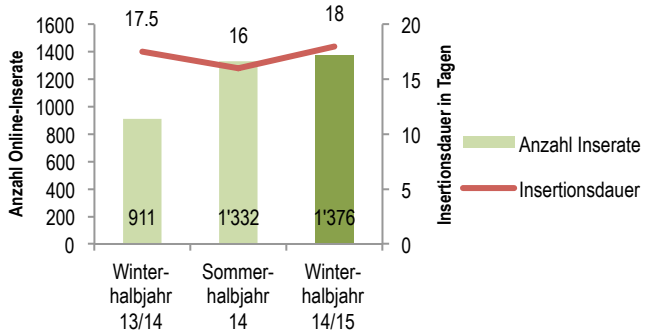
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 elf Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1‘542 von 2‘367 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 65% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 3% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 16 auf 18 Insertionstage entspannt.

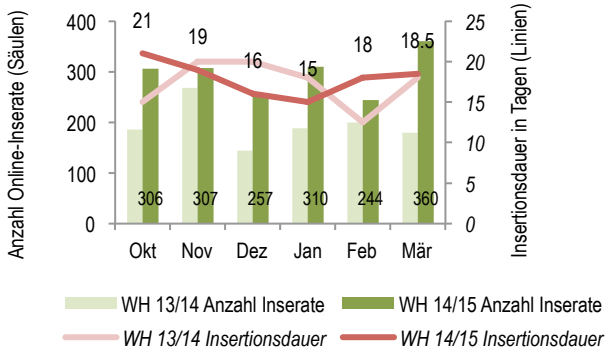
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas grösserem Angebot von 1‘376 gegenüber 1‘332 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 16 auf 18 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen war somit geringer. Die Situation ist auf demselben Niveau wie im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, allerdings bei deutlich grösserem Wohnungsangebot.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 398 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten anders als im Jahr zuvor. Die Situation spannte sich in der Weihnachtszeit trotz relativ grossem Wohnungsangebot deutlich an und entspannte sich erst im Februar / März wieder.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

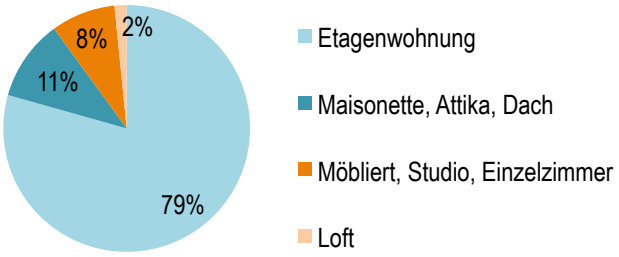
Bei über 79% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Der Anteil an Lofts war zwei Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (13 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (13 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (15 Tage).

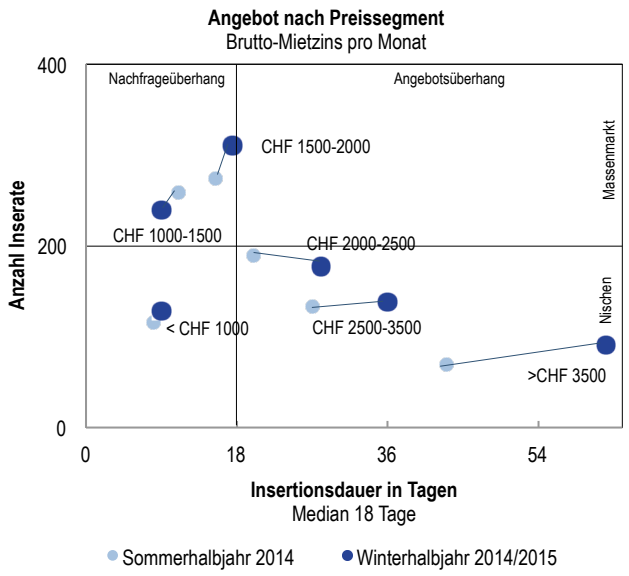
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (7 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (9 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (12 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage nach Wohnungen im teuren Preissegment.

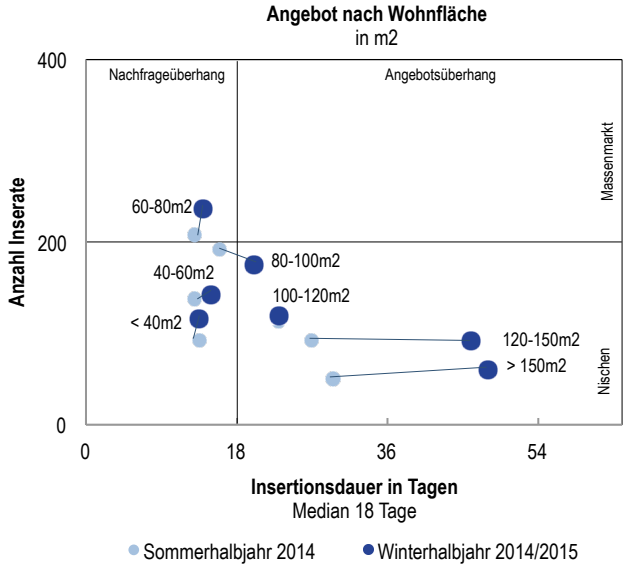


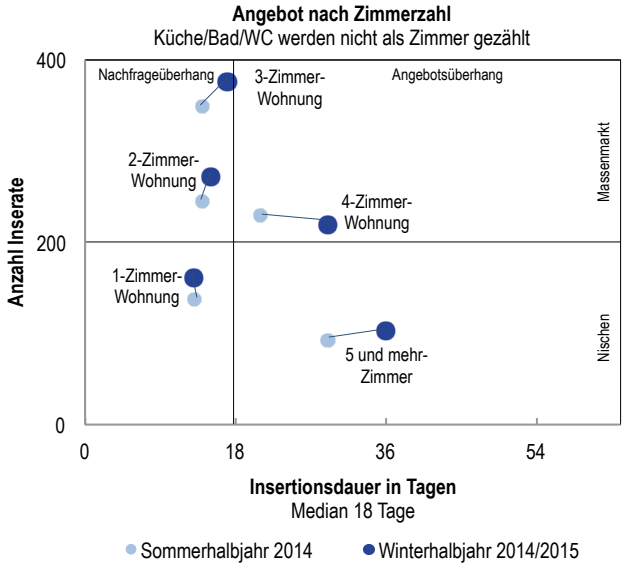
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei ähnlicher Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist auf eine geringere Nachfrage in den höheren Preissegmenten ab CHF 2‘000 zurückzuführen. Besonders nachgelassen hat die Nachfrage im Segment der 4-Zimmerwohnung, gleichzeitig ist das Angebot leicht zurückgegangen.

Ein Angebotszuwachs hat im Segment der Wohnungen für CHF 1‘500 bis 2‘000 stattgefunden, was zu leicht längeren Insertionszeitgen geführt hat

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis und grosse Wohnfächen ab 120m2 eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer.





Angebot nach Preissegment

Rund 854 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 367 Wohnungen, 34% des Angebots) wurden mit 9 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 Franken ab: Sie mussten 10 bis 6 Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 80m^2. Die Nachfragesituation ist bei leicht grösserem Angebot ähnlich geblieben.

Ein Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit über 120m^2. Bei gleich grossem Angebot hat die Nachfrage deutlich nachgelassen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen auf dem «Massenmarkt» mit vier Zimmern sowie Wohnungen im «Nischenmarkt» mit fünf Zimmern.

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.

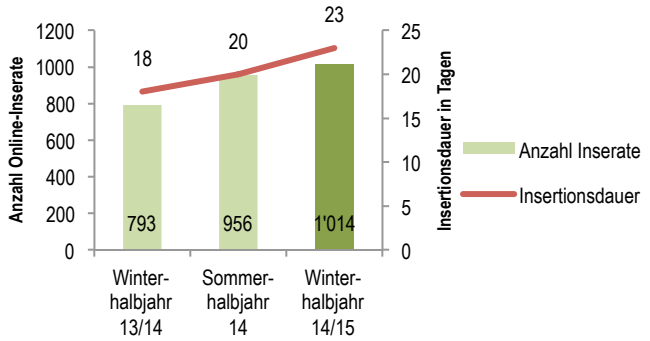
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 vierzehn Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 86% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 896 von 1‘143 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 78% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 20 auf 23 Insertionstage entspannt.

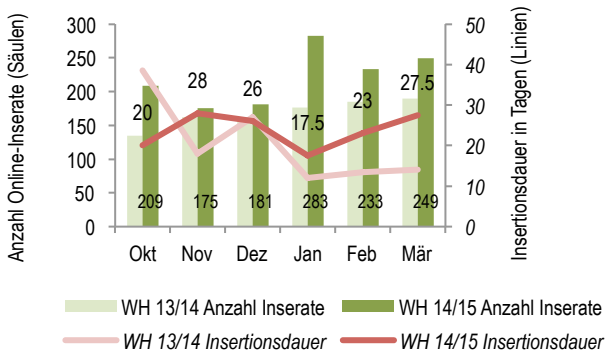
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas grösserem Angebot von 1‘014 gegenüber 956 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 20 auf 23 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen war somit deutlich geringer bei etwas grösserem Angebot. Die Situation ist deutlich entspannter als Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, allerdings bei deutlich grösserem Wohnungsangebot.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 129 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 waren vor allem die Monate Januar bis März anfangs Jahr deutlich entspannter als im Winterhalbjahr zuvor. Die ist vor allem eine Folge des deutlich grösseren Wohnungsangebots in diesen Monaten.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

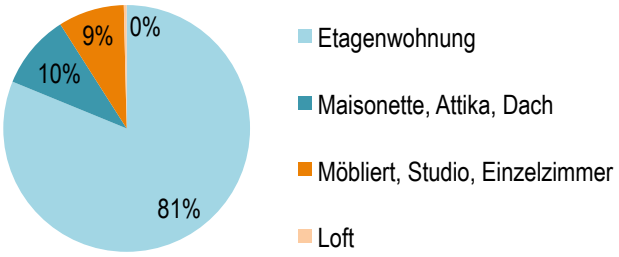
Bei über 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 9% aus. Lofts wurden keine angeboten.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (17 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (19 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (21 Tage).

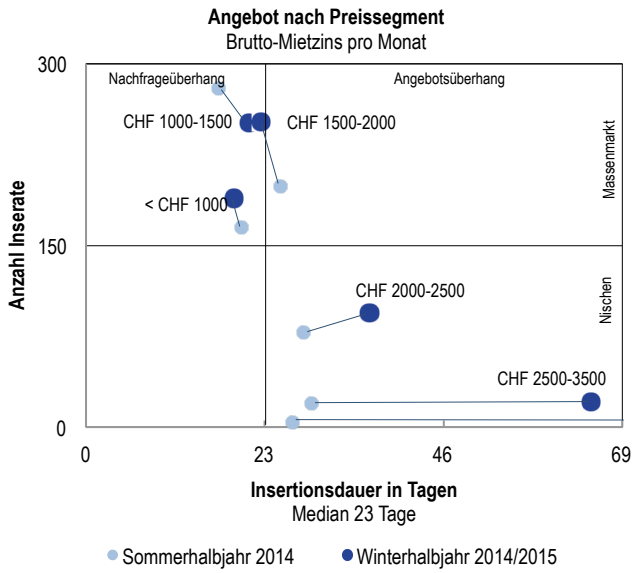
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (17 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (18 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (21 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage nach Wohnungen im günstigeren und teuren Preissegment.

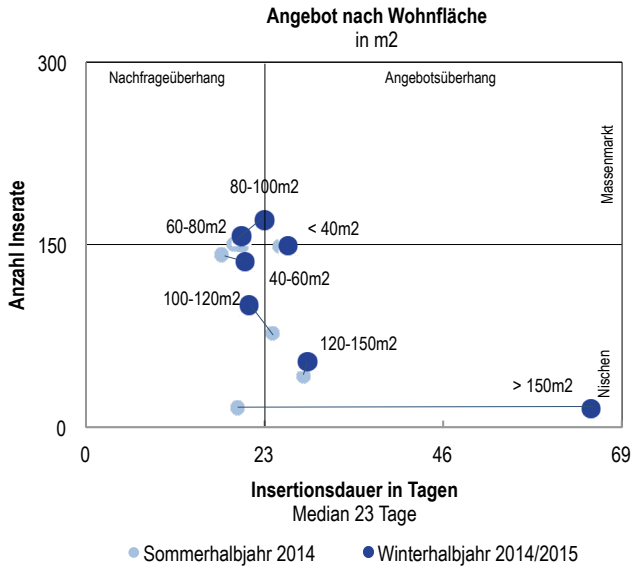


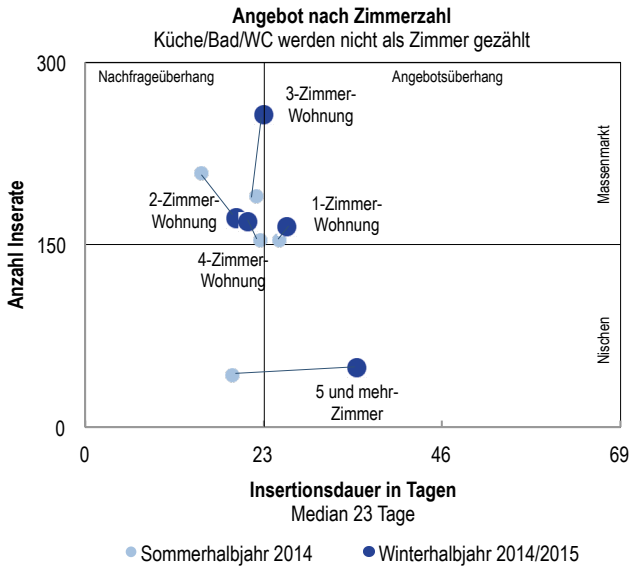
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei etwas grösserem Mietwohnungsangebot deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist auf eine geringere Nachfrage im tieferen Preissegment von CHF 1‘000 bis 1‘500 sowie im höheren Preissegment von CHF 2‘000 bis 2‘500 zurückzuführen. Die wenigen Wohnungen für über CHF 3‘500 waren sogar erst nach 128 Tagen vermietet. Betroffen waren damit vor allem die Segmente der 2- und 5-Zimmerwohnungen.

Ein Angebotszuwachs von knapp 70 Wohnungen hat im Segment der 3-Zimmerwohnungen stattgefunden. Dies führte zu einer leicht entspannteren Situation für die Wohnungssuchenden.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis wirkten sich mehr Wohnfläche oder ein Balkon beschleunigend auf die Wiedervermietung aus.





Angebot nach Preissegment

Rund 786 Wohnungen, 97% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 440 Wohnungen, 54% des Angebots) wurden mit 19 bis 21 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 Franken ab: Sie mussten zwei bis vierzehn Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Keine Nachfrage hatten vor allem die sechs Wohnungen, die im teuersten Segment angeboten wurden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit Flächen von 40 bis 80 respektive 100 bis 120m^2. Die Nachfragesituation hat sich bei den grösseren Wohnungen dank grösserem Angebot leicht angespannt.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand im Nischensegment der Wohnungen mit über 150m^2. Bei gleich grossem Angebot hat die Nachfrage deutlich nachgelassen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei Zimmern. Allerdings hat sich die Situation gegenüber der Vorperiode deutlich entspannt.

Weniger nachgefragt waren Familienwohnungen mit fünf Zimmern. In diesem Segment hat sich der Nachfrageüberhang aus der Vorperiode zu einem Angebotsüberhang verändert.

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 Winterhalbjahr 2014/2015 elf

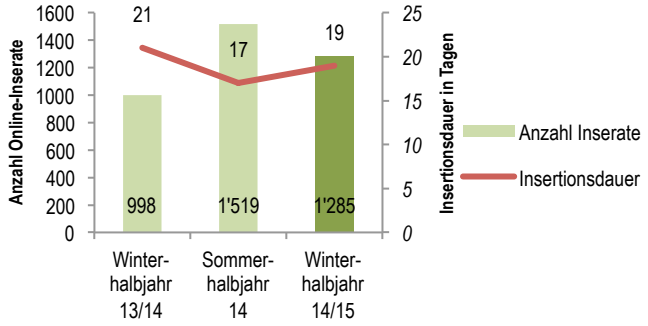
Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 779 von 815 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 96% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Fribourg, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 15% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich dennoch von 17 auf 19 Insertionstage entspannt.

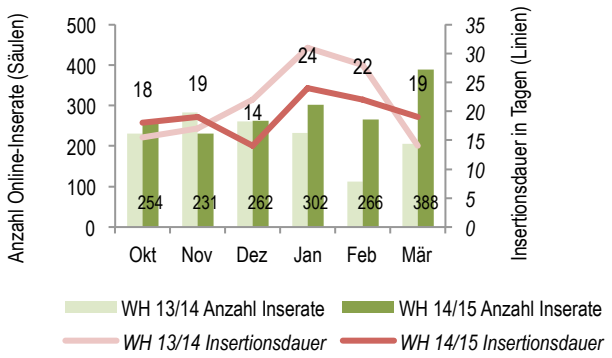
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 1‘285 gegenüber 1‘519 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 17 auf 19 Tage zugenommen: Der Wohnungsmarkt hat sich damit entspannt. Die Situation ist allerdings angespannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, obwohl damals das Wohnungsangebot noch deutlich kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 165 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 gab es Schwankungen. Der entspannteste Monat für die Wohnungssuche war der Januar mit 24 Insertionstagen. Der Jahresbeginn folgte einer angespannten Situation im Herbst.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

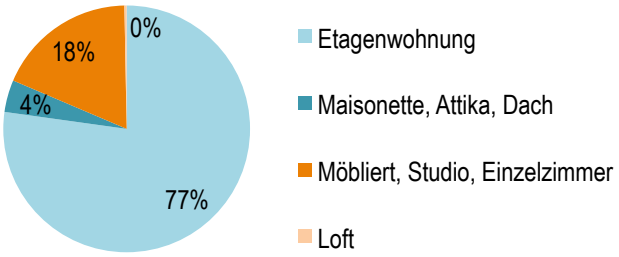
Bei über 77% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 18% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% aus. Bei 4% handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand im «Massenmarkt» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (19 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (22 Tage).

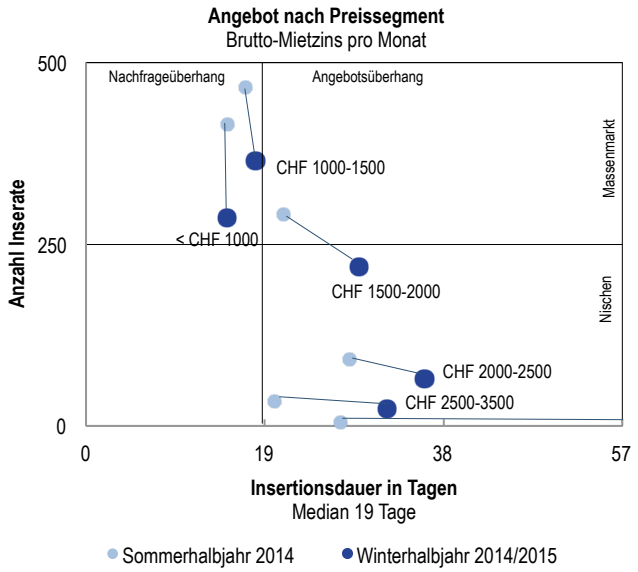
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (10 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (13 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage ab dem mittleren Preissegment.

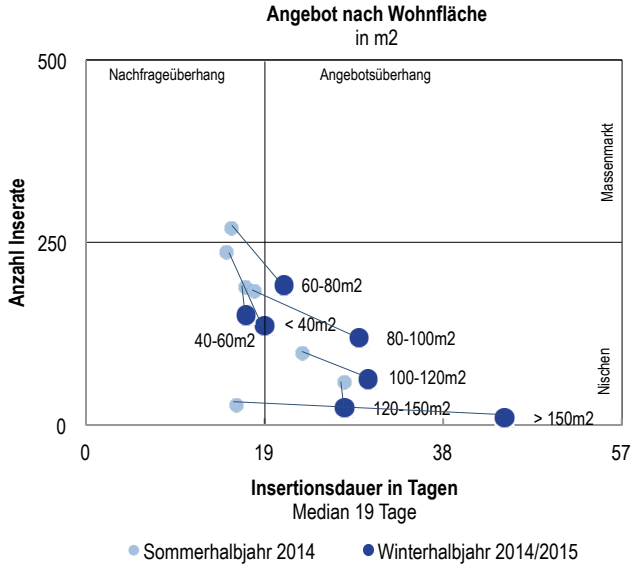


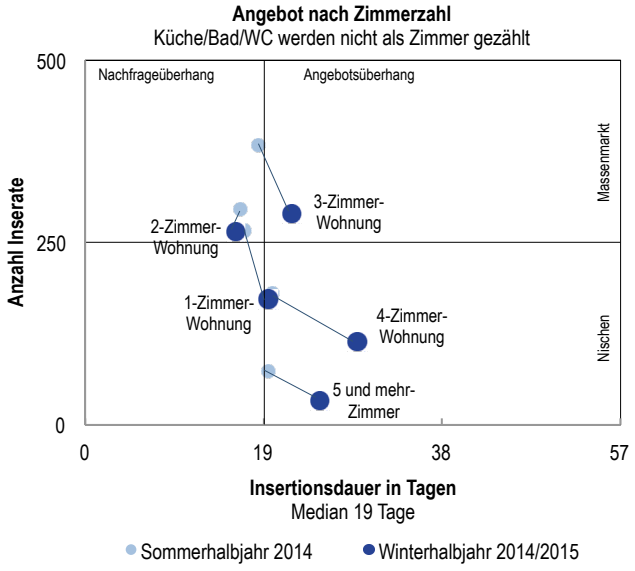
Die Entspannung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerem Mietwohnungsangebot deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung ist vor allem auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen im Preissegment von CHF 1‘500 bis 2‘000 zurückzuführen. Trotz deutlich kleinerem Angebot ist die Insertionsdauer deutlich angestiegen. Die zwei inserierten Wohnungen über CHF 3‘500 konnten sogar erst nach 154 Tagen vermietet werden.

Die Angebotsverknappung war bei günstigen Wohnungen unter 1‘000 Franken am stärksten: In diesem Segment wurden knapp 130 Wohnungen weniger angeboten.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis konnten Wohnungen mit mehr Wohnfläche oder mit Balkon signifikant schneller vermietet werden.





Angebot nach Preissegment

Rund 935 Wohnungen, 97% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (651 Wohnungen, 68% des Angebots) wurden mit 15 bis 18 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 1‘500 Franken ab: Sie mussten mindestens zehn Tage bis zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Die beiden Wohnungen für über 3‘500 Franken waren erst nach 154 Tagen vermietet.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich ein leichter Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 60m^{2}W Wohnfläche ab.

Ein Angebotsüberhang bestand in den Marktsegmenten der Wohnungen mit über 80m^2.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei Zimmern.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern.

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.

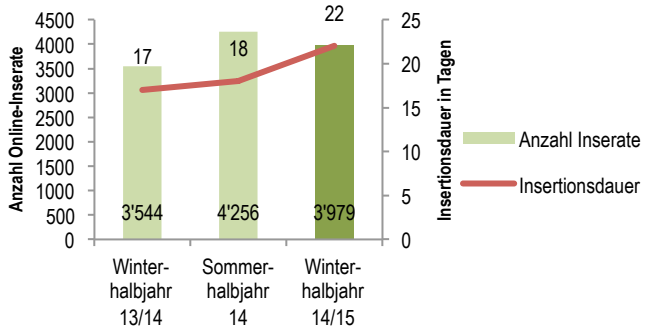
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 658 von 1‘025 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 64% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genève, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 7% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt sichtbar von 18 auf 22 Insertionstage entspannt.

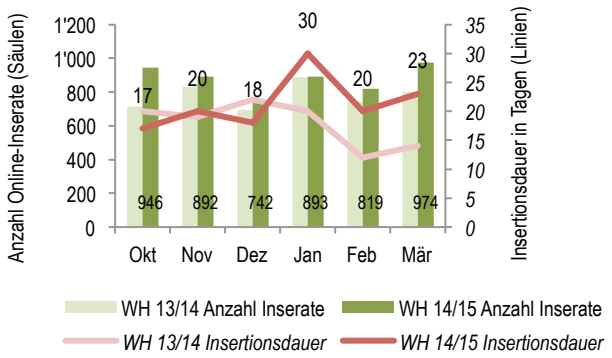
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 3‘979 gegenüber 4‘256 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 18 auf 22 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit zurückgegangen. Die Situation ist deutlich entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, da damals das Angebotsvolumen auch deutlich kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 414 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionszeiten anders als im Jahr zuvor. Die Situation war insbesondere nach Jahresbeginn deutlich entspannter. Die entspannteste Zeit für die Wohnungssuche war im Januar mit 30 Insertionstagen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

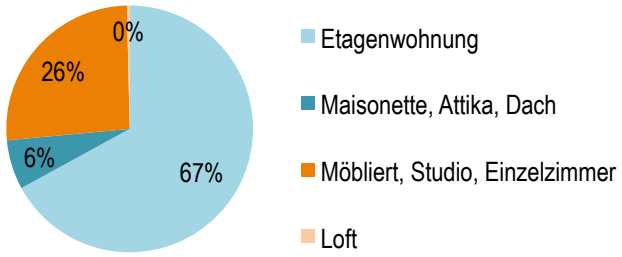
Bei rund Zweidrittel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 26% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 6% aus. Der Anteil an Lofts war geringer als ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (11 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (12 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (14 Tage).

Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

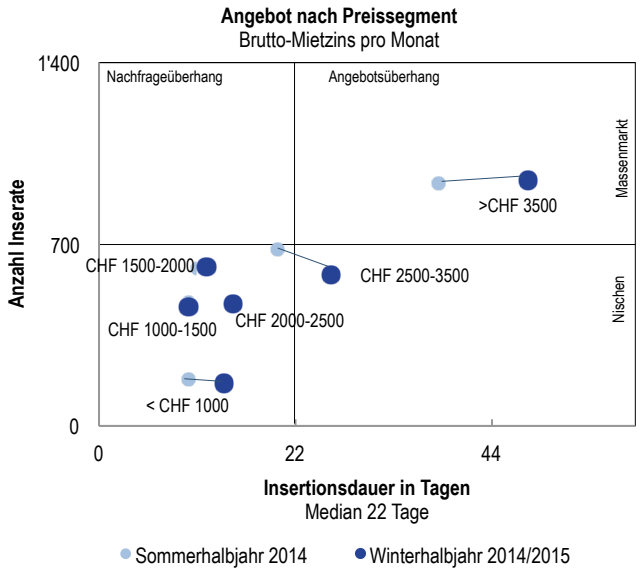
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (11 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 80-100m^2 (18 Tage).



Hinweis: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

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

Längere Insertionszeiten, da die Nachfrage nach teuren, grossflächigen Wohnungen sinkt.

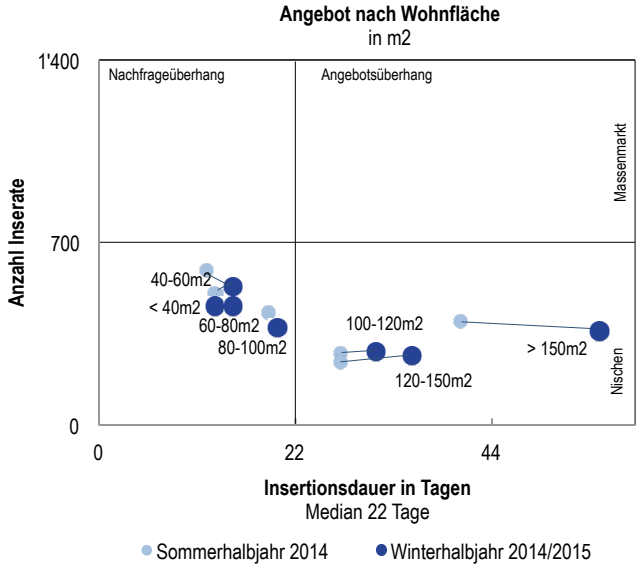


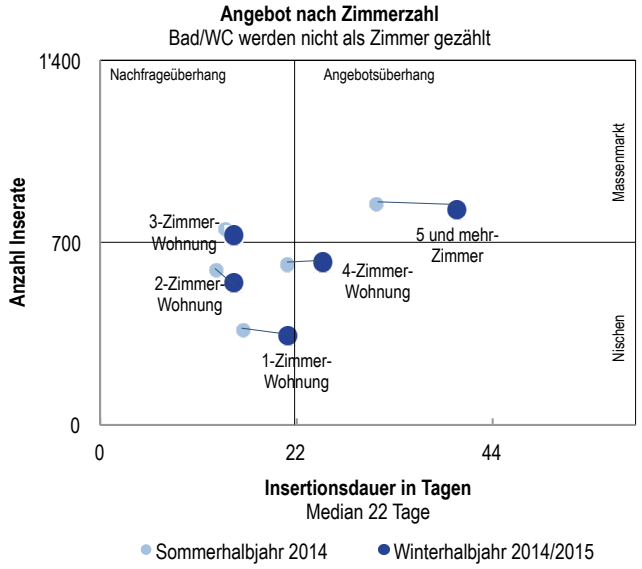
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist vor allem auf eine geringere Nachfrage nach teuren Wohnungen über CHF 3‘500 sowie in etwas geringerem Grad nach Wohnungen für CHF 2‘500 bis 3‘500 zurückzuführen. Dies, obwohl in letzterem Segment der Angebotsrückgang mit knapp 100 Wohnungen weniger am deutlichsten war.

Die geringere Nachfrage traf in besonderem Mass grossflächige Wohnungen mit über 150m^2.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer.





Angebot nach Preissegment

Rund 1‘700 Wohnungen, 53% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für 1‘000 bis 2‘000 Franken (ca. 1‘100 Wohnungen, 33% des Angebots) wurden mit 10 bis 12 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten über drei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen unter 100m^2. Dieser Überhang hat sich gegenüber der Vorperiode nur leicht entschärft.

Deutlich nachgelassen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 120 m^2.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Gegenüber der Vorperiode hat sich die Situation bei den Studiowohnungen entspannt.

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.

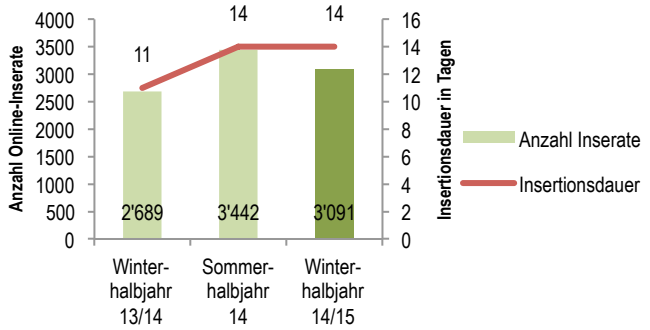
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2‘560 von 3‘416 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 75% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 10% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt ist mit 14 Insertionstagen stabil geblieben.

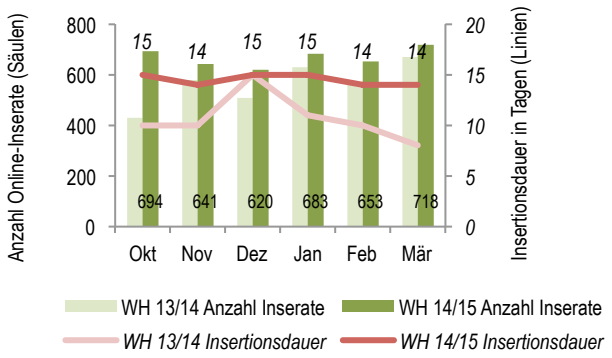
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 3‘091 gegenüber 3‘442 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer auf 14 Tage stabil geblieben. Die Situation ist damit deutlich entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, als auch das Angebotsvolumen bedeutend kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 44 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionszeiten deutlich ausgeglichener als ein Jahr zuvor. Dies war eine Folge eines grösseren Wohnungsangebots in allen Monaten. Es gab keinen Monat mit besonders entspannter Marktsituation.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

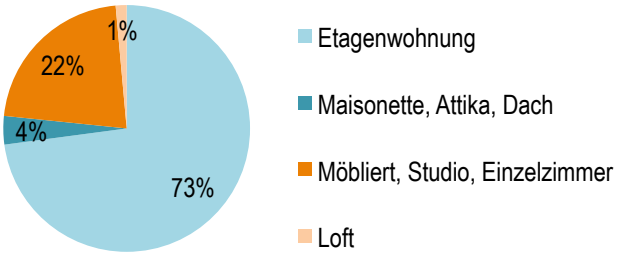
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 22% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten lediglich 4% aus. Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (10 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (11 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (13 Tage).

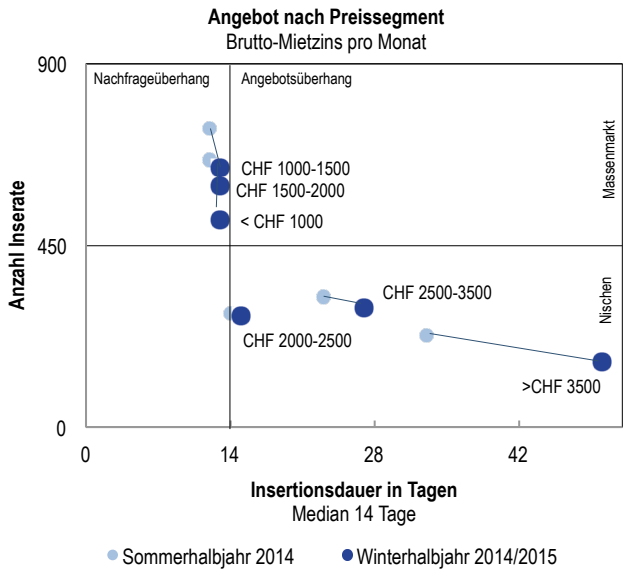
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 5-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (7 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (9 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (13.5 Tage).



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

Stabile Insertionszeiten, da sich geringere und höhere Nachfragen in den unterschiedlichen Segmenten die Waage halten.

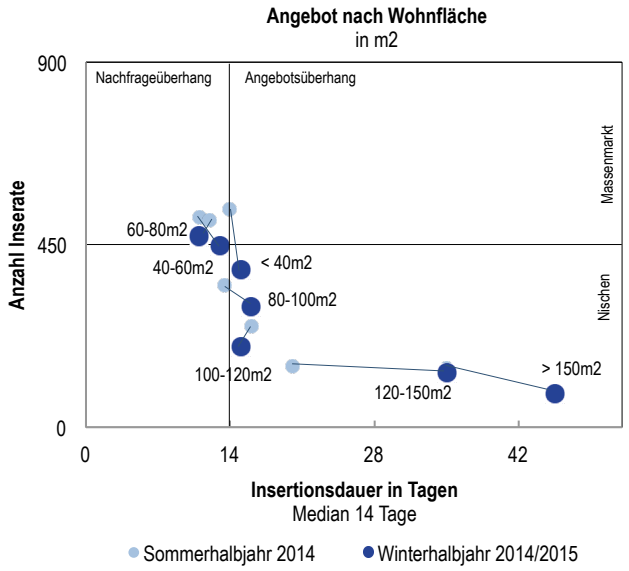


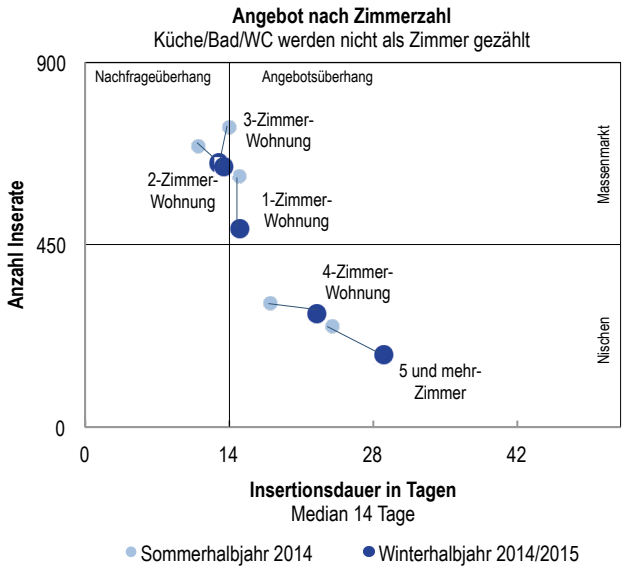
Die stabile Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die stabile Situation ist auf unterschiedliche Nachfragen innerhalb der Segmente zurückzuführen. Während beispielsweise die Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 80m^2 respektive 100 bis 120m^2 stieg, sank sie in den übrigen Segmenten.

Sichtbar nachgelassen hat die Nachfrage nach teuren Wohnungen über CHF 3‘500 respektive mit mehr als 120m^2.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatten mehr Wohnfläche sowie ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger ausgeschrieben als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 2‘000 Wohnungen, 82% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen unter 2‘000 Franken (ca. 1‘800 Wohnungen, 70% des Angebots) wurden mit 13 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘500 Franken ab: Sie mussten über zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit 40 als 80m^2.

Deutlich nachgelassen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 120 m^2, trotz dem kleineren Angebot gegenüber der Vorperiode.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Gegenüber der Vorperiode ist der «Massenmarkt» der 1-Zimmerwohnungen kleiner geworden. Dennoch hat sich die Nachfragesituation nicht angespannt.

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.

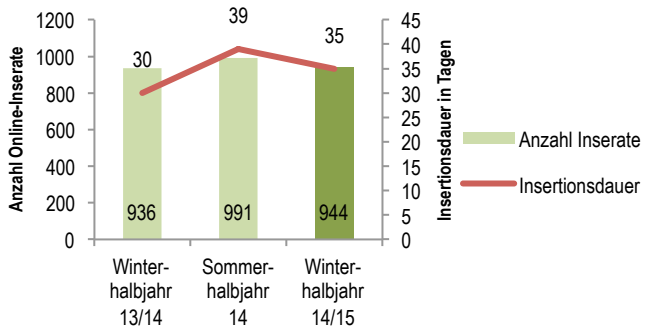
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 zehn Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 90% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1‘876 von 2‘683 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 70% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 5% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 39 auf 35 Insertionstage deutlich angespannt.

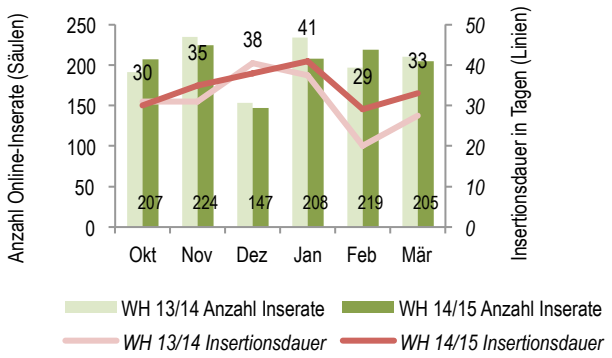
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 944 gegenüber 991 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 39 auf 35 Tage abgenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit deutlich grösser geworden. Die Situation ist allerdings entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 221 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten ähnlich wie im Jahr zuvor. allerdings war die Situation gegen Ende des Winterhalbjahrs im Februar und März deutlich entspannter. Das Angebotsvolumen war vergleichbar.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

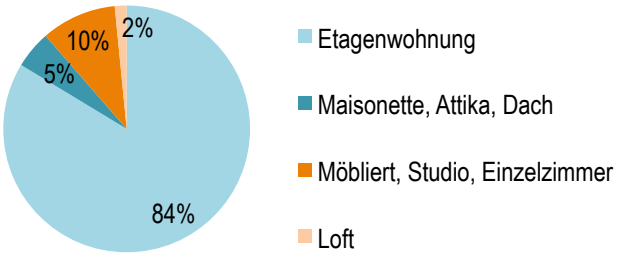
Bei über 84% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 5% aus. Der Anteil an Lofts war zwei Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (30 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (30 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (35 Tage).

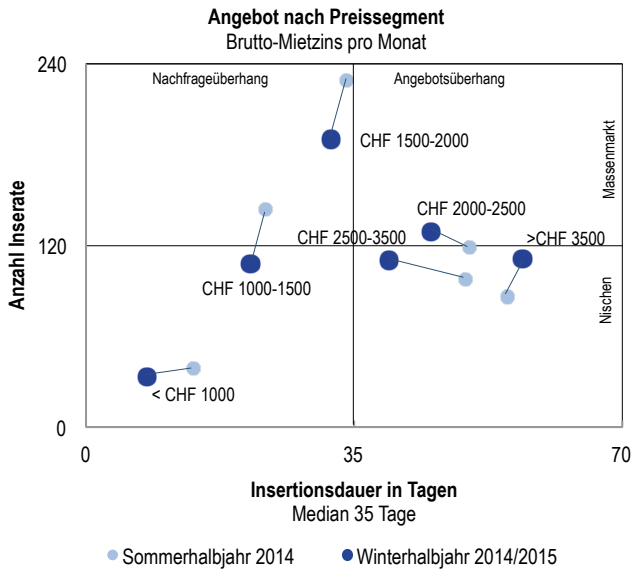
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (17 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (35 Tage).



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

Kürzere Insertionszeiten, aufgrund von höherer Anspannung im unteren und mittleren Preissegment.

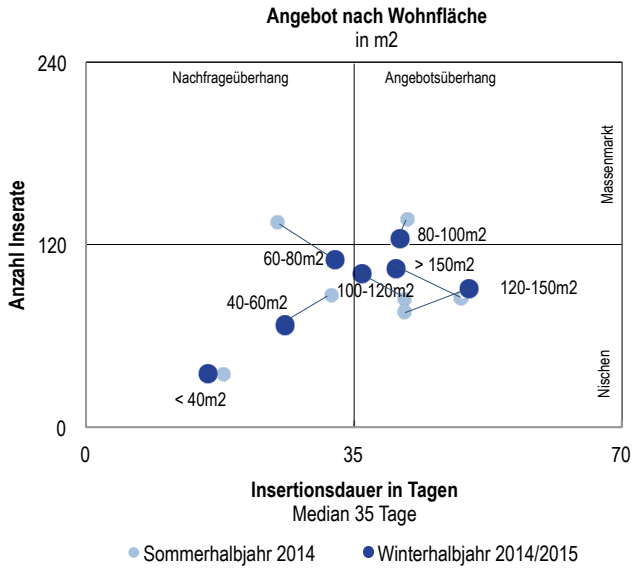


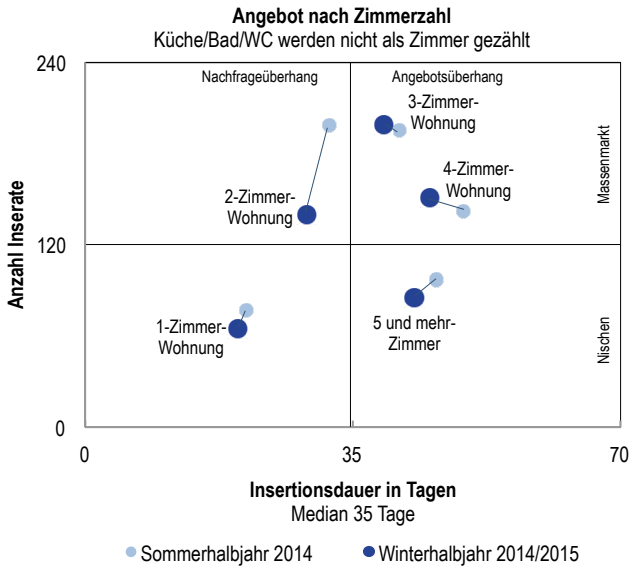
Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei etwas kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gestiegene Nachfrage hin.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist auf eine höhere Nachfrage in den Preissegmenten von CHF 2‘000 bis 3‘500 zurückzuführen sowie bei Wohnungen unter CHF 1‘000. Aufgrund des deutlich grösseren Angebots an Wohnungen im teuersten Segment hat sich dort die Nachfrage entspannt.

Der grösste Angebotsrückgang hat bei den 2-Zimmerwohnungen stattgefunden, was zu einer Anspannung in diesem Segment führte.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche oder ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 460 Wohnungen, 68% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 140 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 8 respektive 21 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten drei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 60m^2. Die Nachfragesituation hat sich bei kleinerem Angebot angespannt.

Ein Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit 120 bis 150m^2. Mit dem grösseren Angebot ist auch die Insertionsdauer deutlich länger geworden.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Studiowohnungen.

Der «Massenmarkt» der 2-Zimmerwohnungen ist deutlich kleiner geworden. Entsprechend schneller konnten Wohnungen in diesem Segment vermietet werden.

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.

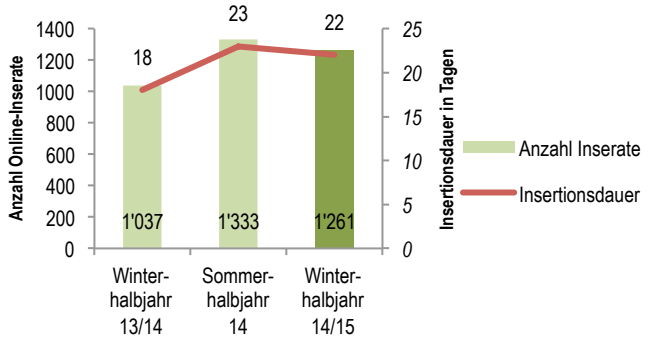
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 606 von 714 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 85% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuchâtel, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 5% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 23 auf 22 Insertionstage angespannt.

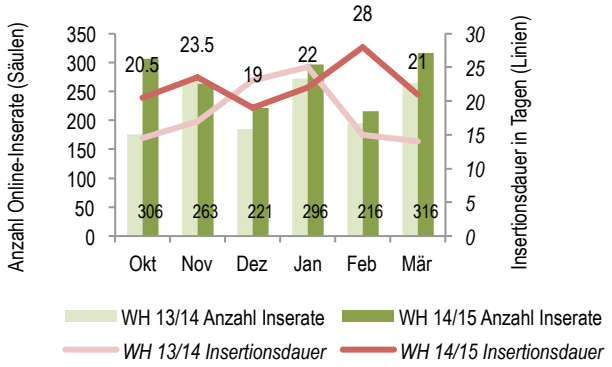
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 1‘261 gegenüber 1‘333 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 23 auf 22 Tage abgenommen: Die Nachfrage hat damit zugenommen. Die Situation ist allerdings entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, weil das Wohnungsangebot deutlich grösser ist.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 156 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 gab es grössere Schwankungen. Der entspannteste Monat für die Wohnungssuche war der Februar mit 28 Insertionstagen, obwohl in diesem Monat das Wohnungsangebot sehr tief war.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

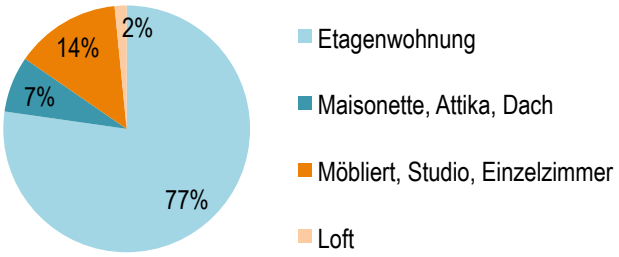
Bei über 77% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 14% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 7% aus. Bei 2% handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand im «Massenmarkt» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (18 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (19 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (20 Tage).

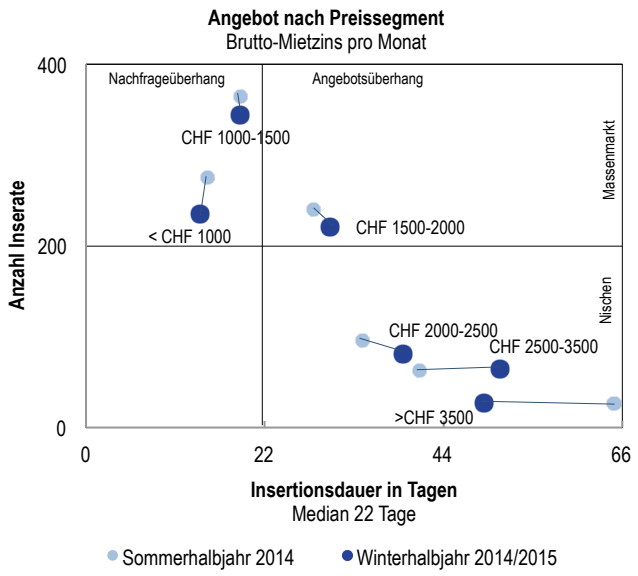
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (9.5 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (13 Tage).



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

Kürzere Insertionszeiten bei grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Flächen von 60-80m^2.

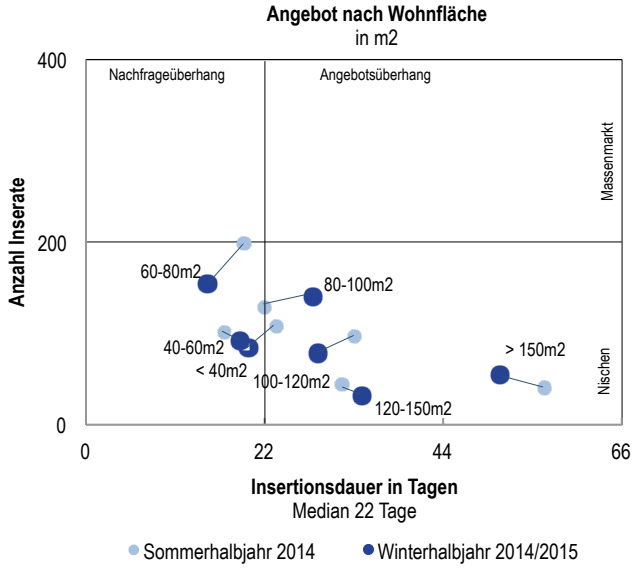


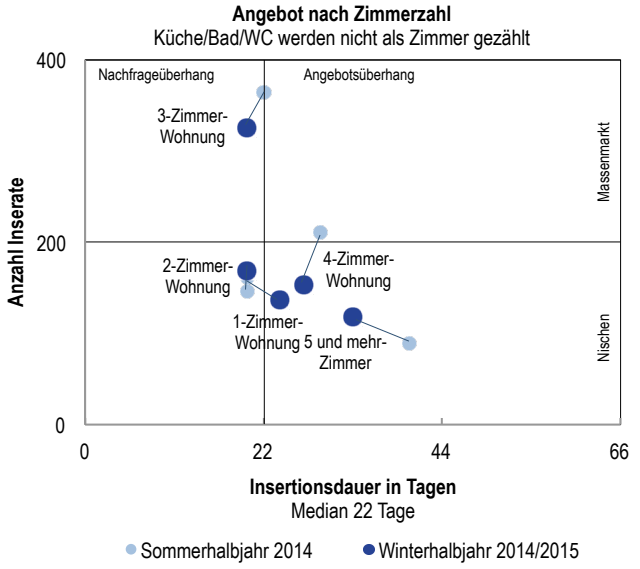
Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode trotz grösserem Mietwohnungsangebot deutet auf eine gestiegene Nachfrage hin.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist vor allem auf eine grössere Nachfrage nach Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 80m^2 zurückzuführen. Zudem wurden in diesem Segment deutlich weniger Wohnungen angeboten.

Die Angebotsverknappung war bei 4-Zimmerwohnungen am stärksten: In diesem Segment wurden knapp 60 Wohnungen weniger angeboten.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger auf dem Wohnungsmarkt inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 881 Wohnungen, 91% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (579 Wohnungen, 60% des Angebots) wurden mit 14 bis 19 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'000 Franken ab: Sie mussten doppelt so lang wie der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Ein Nachfrageüberhang liegt bei Wohnungen mit Flächen von 40 bis 80m^2 vor.

Ein Angebotsüberhang bestand im Marktsegment der Wohnungen mit über 120m^2. Bei grösserem Angebot hat die Nachfrage bei den sehr grossflächigen Wohnungen gegenüber der Vorperiode etwas zugenommen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Bei letzteren hat sich die Marktsituation etwas angespannt.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern.

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.

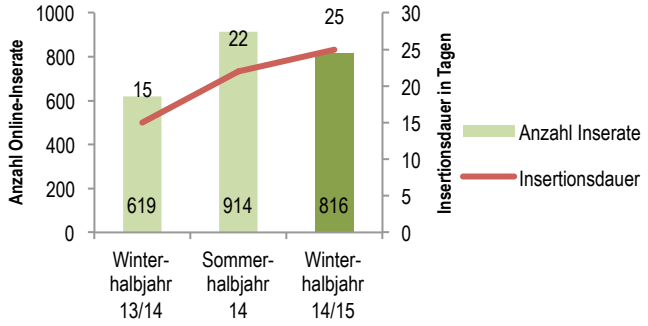
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 sechs Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 94% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 602 von 1'024 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 59% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Sion, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 11% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich dennoch von 22 auf 25 Insertionstage entspannt.

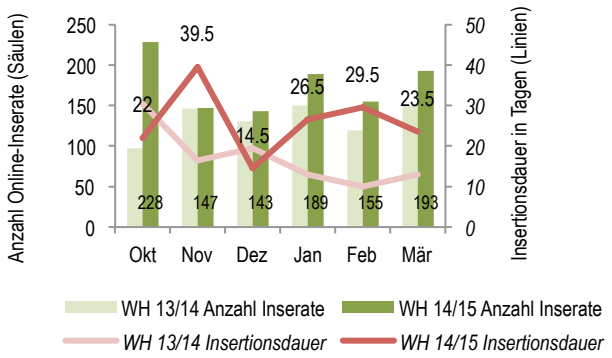
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 816 gegenüber 914 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 22 auf 25 Tage zugenommen: Die Nachfrage ist damit deutlich geringer geworden. Die Situation ist ausserdem entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, allerdings bei deutlich grösserem Wohnungsangebot.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 58 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 gab es grössere Schwankungen. Der entspannteste Monat für die Wohnungssuche war der November mit knapp 40 Insertionstagen. Nach einer deutlichen Anspannung im Dezember hat sich die Situation ab Januar wieder entspannt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

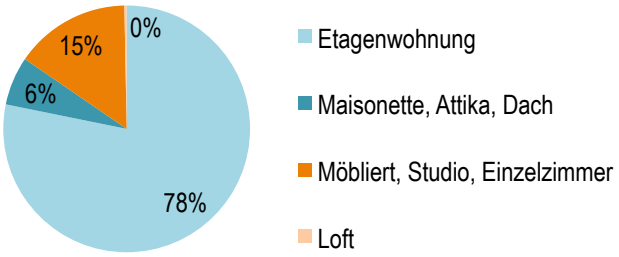
Bei über 78% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 6% aus. Lofts wurden keine angeboten.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den grösseren Marktsegmenten eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (17.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (20 Tage).

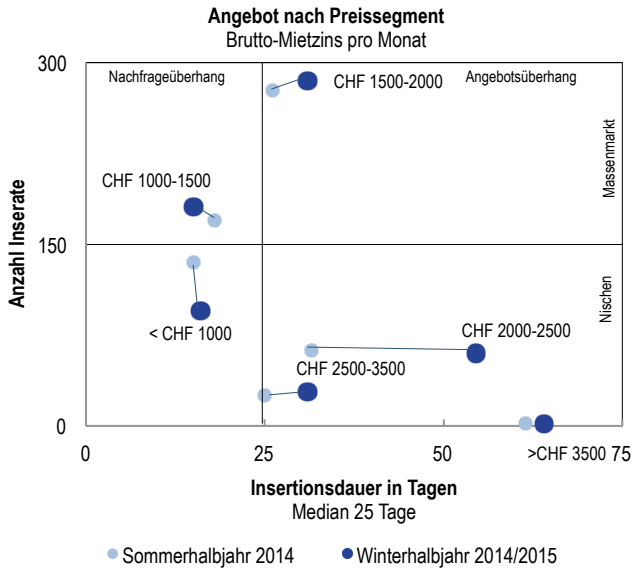
In den kleineren Marktsegmenten bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (14 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (23 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (23.5 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage nach grösseren und teureren Wohnungen.

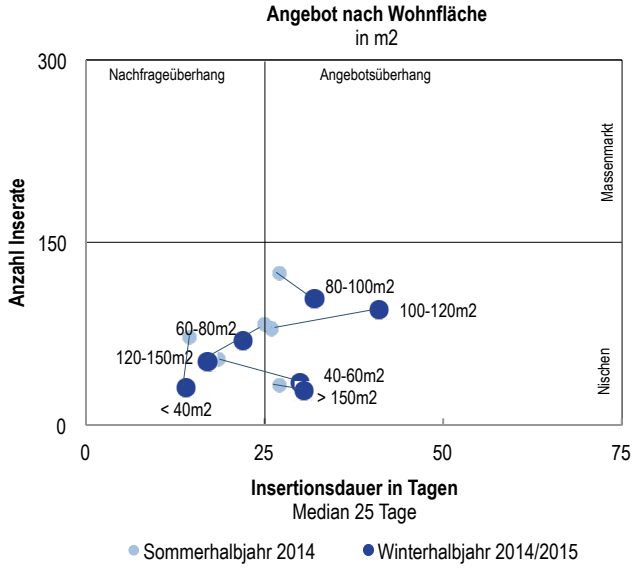


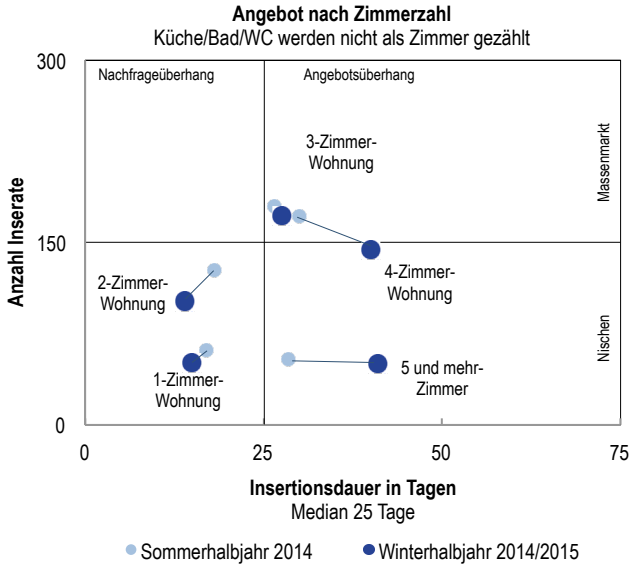
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerem Mietwohnungsangebot deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist aber vor allem auf eine geringere Nachfrage nach grösseren Wohnungen mit Wohnflächen von 100 bis 120m^2 zurückzuführen.

Die Angebotsverknappung war bei günstigen Wohnungen unter CHF 1‘000 am stärksten: In diesem Preissegment wurden rund 40 Wohnungen weniger angeboten. Es erstaunt deshalb nicht, dass sich die Marktsituation mit nur einem Insertionstag mehr als in der Vorperiode weniger deutlich entspannt hat als in anderen Segmenten. Bei Wohnungen für CHF 1‘000 bis 1‘500 hat sich die Situation bei gleichem Angebot sogar angespannt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, zeigte sich kein Zusammenhang von Preis auf Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren allerdings signifikant länger auf dem Wohnungsmarkt inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 621 Wohnungen, 95% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 276 Wohnungen, 42% des Angebots) wurden mit 15 bis 16 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 bis 2‘5000 respektive über 3‘500 Franken ab: Sie mussten doppelt so lang als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich eine heterogene Situation. Es bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit Flächen von < 40 respektive 120 bis 150m^2.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand im Marktsegment der Wohnungen mit über 100 bis 120m^2. Bei etwas grösserem Angebot hat die Nachfrage deutlich nachgelassen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Bei letzteren hat sich die Marktsituation im Vergleich zur Vorperiode weiter angespannt.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern, trotz leichtem Angebotsrückgang.

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.

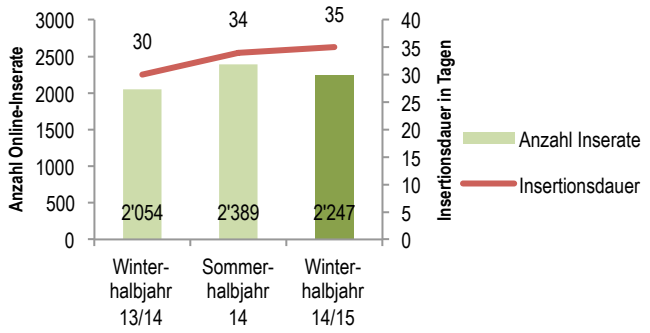
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 398 von 681 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 58% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St.Gallen, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt von 34 auf 35 Insertionstage leicht entspannt.

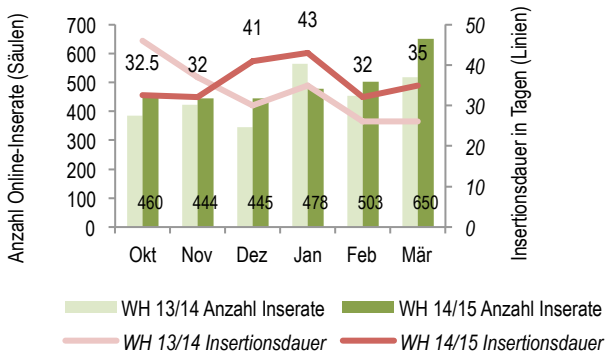
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 2‘247 gegenüber 2‘389 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 34 auf 35 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit zurückgegangen. Die Situation ist deutlich entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, als auch das Angebotsvolumen etwas kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 614 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionszeiten anfangs Herbst angespannter als ein Jahr zuvor. Die Situation entspannte sich markant in den Weihnachtsmonaten Dezember und Januar.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

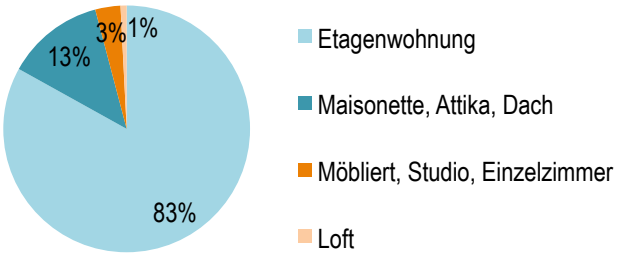
Bei über 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 13% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 3% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (25 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (28 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (30 Tage).

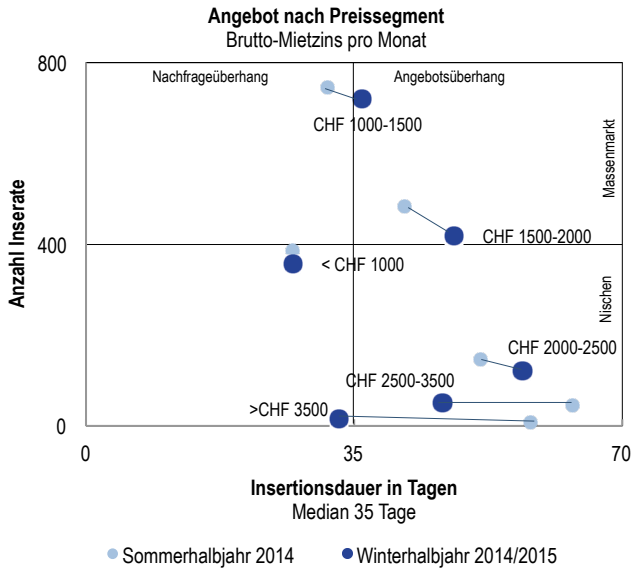
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (27 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (27.5 Tage).



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

Längere Insertionszeiten, bei Entspannung im preiswerten und Anspannung im teuren Segment.

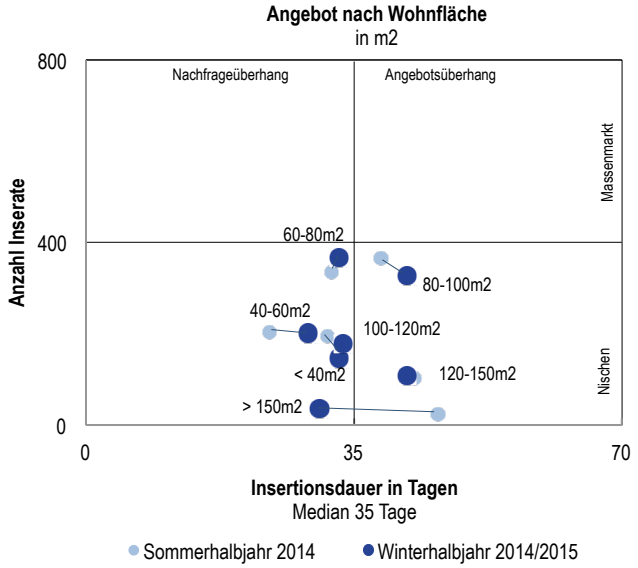


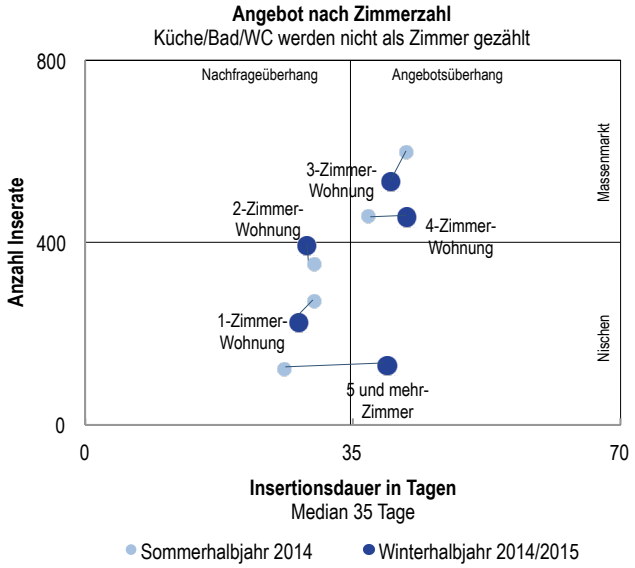
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist das Ergebnis von unterschiedlichen Dynamiken. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen von CHF 1‘000 bis 2‘000 hat abgenommen, bei geringerem Angebot. Umgekehrt ist die Nachfrage nach teuren Wohnungen über CHF 2‘500 gestiegen, bei gleichem Angebotsvolumen.

Die grössere Nachfrage traf in besonderem Mass grossflächige Wohnungen mit über 150m^2 respektive mit vier bis fünf Zimmern.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche oder ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 1‘616 Wohnungen, 96% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘000 Franken (ca. 360 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 27 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen von 1‘500 bis 3‘500 Franken ab: Sie mussten zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen (40-60m^2) respektive im Nischenangebot von Wohnungen mit über 150m^2.

Etwas nachgelassen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit 80 bis 100 m^2.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Die Situation hat sich zudem leicht angespannt.

Gegenüber der Vorperiode ist dagegen die Nachfrage nach Familienwohnungen mit fünf Zimmern deutlich gesunken.

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.

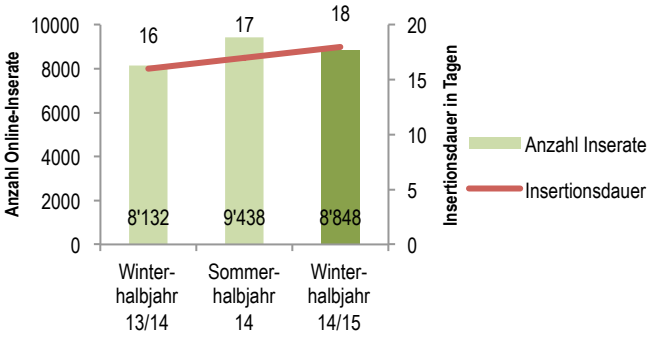
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 drei Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 97% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1‘309 von 1‘768 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 74% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt von 17 auf 18 Insertionstage leicht entspannt.

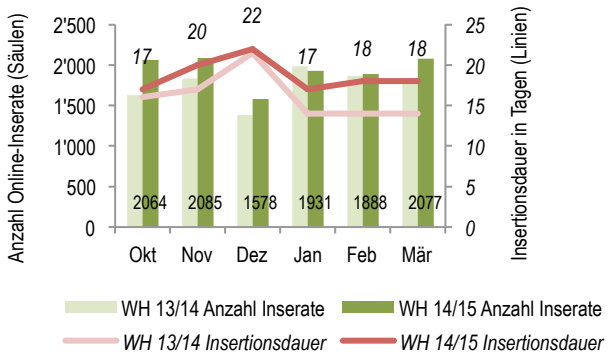
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 8‘848 gegenüber 9‘438 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer von 17 auf 18 Tagen gestiegen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit abgenommen. Die Situation ist weniger angespannt als ein Jahr zuvor im Winterhalbjahr 2013/2014.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 434 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf auf entspannterem Niveau ähnlich wie im Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im Dezember mit 22 Insertionstagen, obwohl in der Weihnachtszeit das Inseratevolumen saisonbedingt am geringsten war. Dem entspannten Dezember folgte eine Anspannung ab Januar, obwohl wieder deutlich mehr Wohnungen ausgeschriebenen waren.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

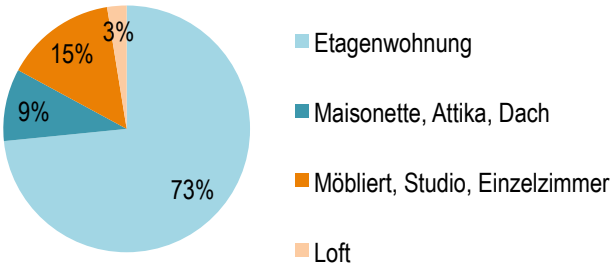
Bei Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 3% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (11 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (13 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (14 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m^2 (15 Tage).

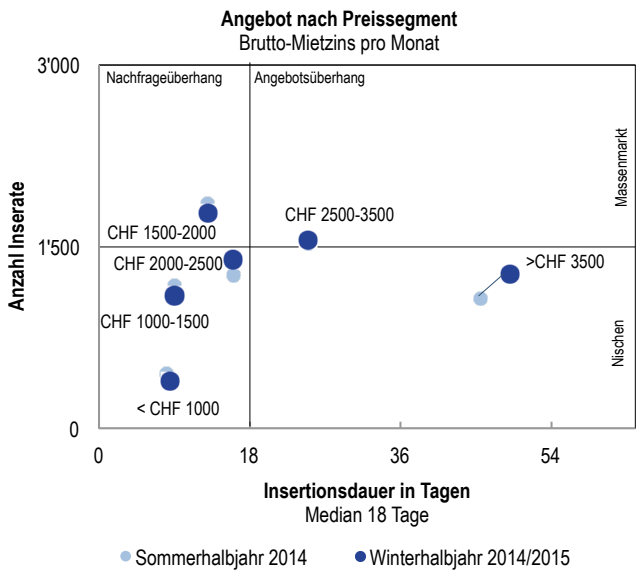
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (12 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (13 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (20 Tage).



Längere Insertionszeiten, da das Angebot an teuren Wohnungen grösser wurde.

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

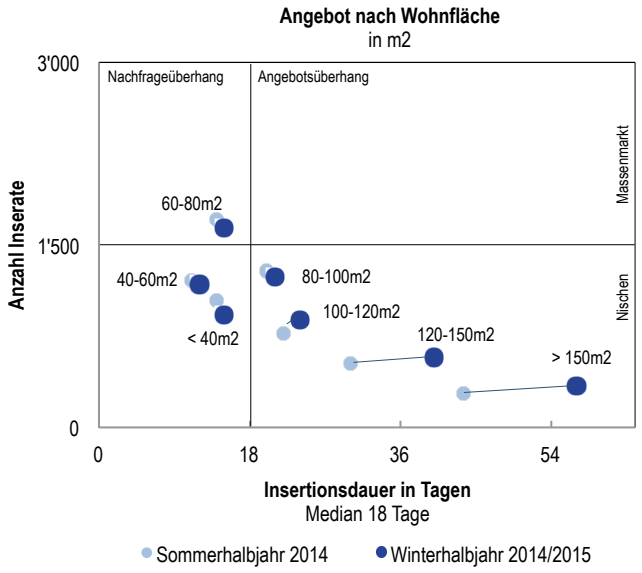


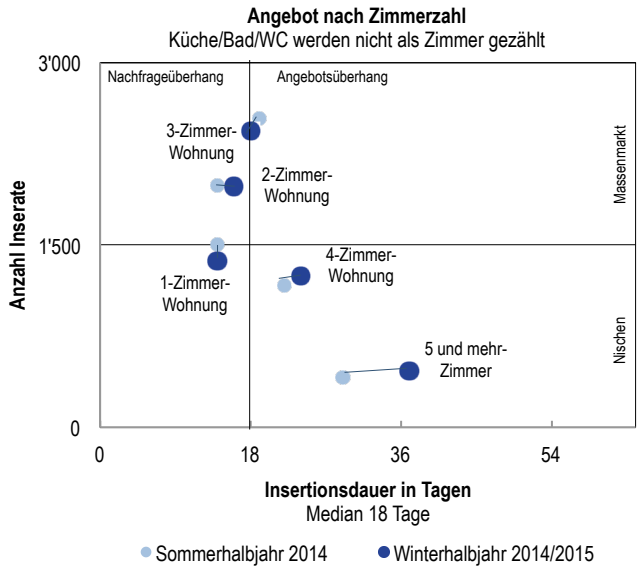
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Zunahme der Insertionszeiten ist vor allem auf ein grösseres Angebot an Wohnungen für über CHF 3‘500 Brutto-Monatsmiete zurückzuführen: Die bereits langen Insertionszeiten haben sich weiter von 46 Tagen auf 49 Tage erhöht. Wohnungen unter CHF 2‘500 konnten weiterhin sehr schnell vermietet werden.

Der Angebotsrückgang betraf am stärksten Kleinwohnungen mit einem Zimmer: Insgesamt wurde von diesem Wohnungstypen über 140 Wohnungen weniger angeboten.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatten mehr Wohnfläche respektive ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen wurden signifikant länger inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 4‘600 Wohnungen, 62 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1‘500 Franken (ca. 1‘500 Wohnungen, 20% des Angebots) wurden mit 9 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten 31 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 60m^2. Trotz kleinerem Angebot gegenüber der Vorperiode hat sich die Situation entspannt.

Mit einer mehr als doppelt so langen Insertionsdauer als der Durchschnitt zeichnet sich ein konstanter Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen über 120m^2 ab.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern. Die Situation hat sich nur im Segment der 2-Zimmerwohnungen entspannt.

Ein konstanter Angebotsüberhang mit zwei Wochen längerer Insertionsdauer als der Durchschnitt gab es bei inserierten Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern.

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 Winterhalbjahr 2014/2015 fünfzehn Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 85% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 6‘566 von 7‘746 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 85% aller online inserierten Wohnungen.