

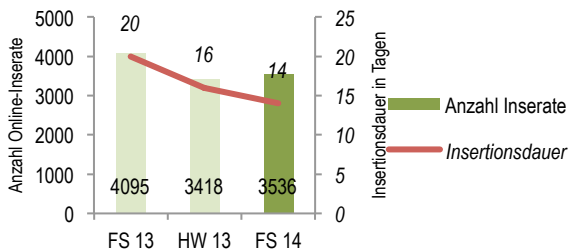
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014)

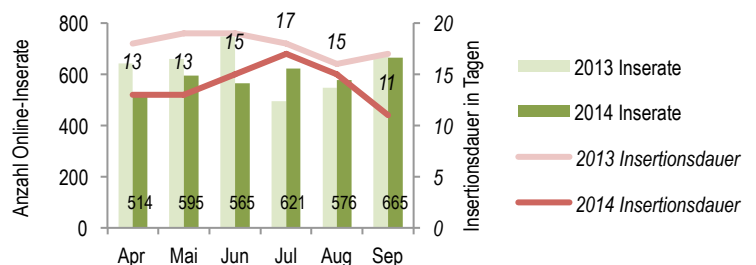
**Trotz etwas mehr inserierten Wohnungen verkürzte sich die Insertionsdauer auf 14 Tage. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat somit spürbar zugenommen.**

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.20%, 195 Wohnungen

## Veränderung zu Vorperioden



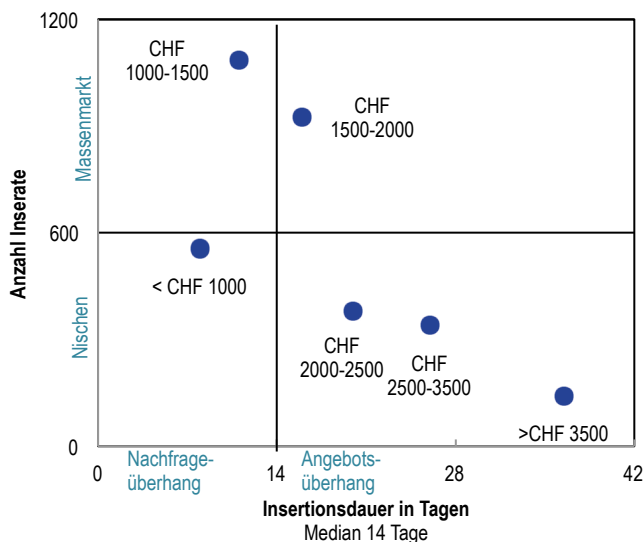
## Veränderung innerhalb der Periode



Trotz etwas grösserem Angebot von rund 3'500 Inseraten gegenüber 3'400 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 16 auf 14 Tage abgenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat somit zugenommen.

Ein deutlicher Nachfrageschub war im September zu verzeichnen: Trotz mehr Angebot sank die Insertionsdauer auf elf Tage. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im Juli.

## Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

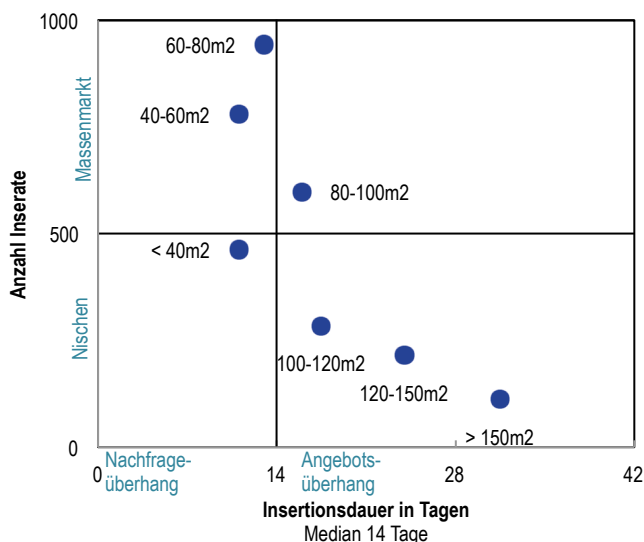
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

Im Preissegment von 1'000 bis 2'000 Franken waren mit rund 2'000 Wohnungen die meisten Objekte inseriert und mit rund 14 Tagen schnell vom Markt absorbiert. Während Wohnungen unter 1'000 noch schneller vermietet wurden, blieben solche ab 2'500 Franken einen Monat und mehr inseriert, bis sie einen Abnehmer fanden, was auf ein leichter Angebotsüberhang hinweist.

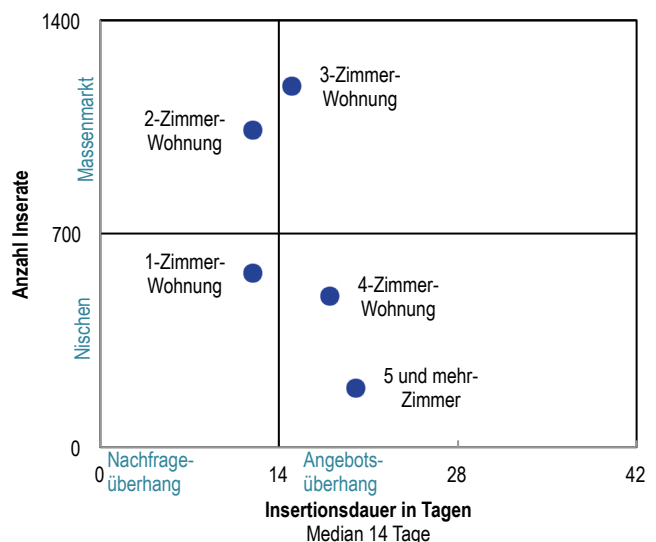
Nach Wohnfläche bestand ein geringer Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Grosse Wohnungen ab 150 m<sup>2</sup> verzeichneten die geringste Nachfrage. Die rund hundert Objekte blieben über einen Monat inseriert.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem und zwei Zimmern. Ein Nachfrageüberhang bestand bei den relativ wenig angebotenen, grossen Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern, die vermutlich entsprechend teuer waren.

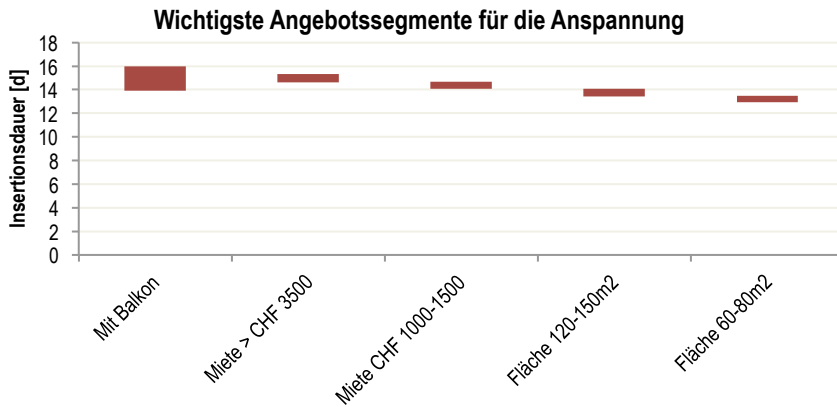
## Angebot nach Wohnungsfläche, FS 14



## Angebot nach Zimmerzahl, FS 14



# Die Insertionszeit im FS 14 verkürzt sich gegenüber der Vorperiode vor allem wegen der starken Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon und Wohnungen im oberen und mittleren Preissegment.

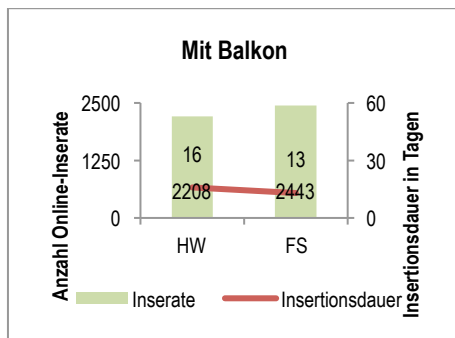


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode fast gleich geblieben, die Insertionsdauer aber kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

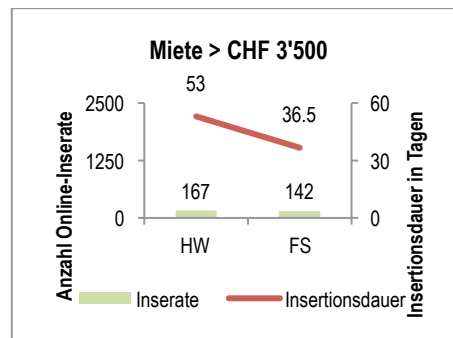
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Wohnfläche (verkürzend), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

## Wohnungen mit Balkon waren gefragter, trotz grösserem Angebot



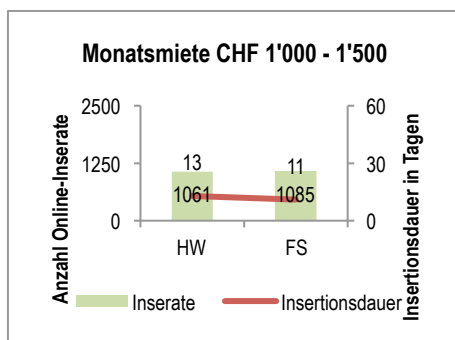
## Teure Wohnungen waren gefragter, bei kleinerem Angebot



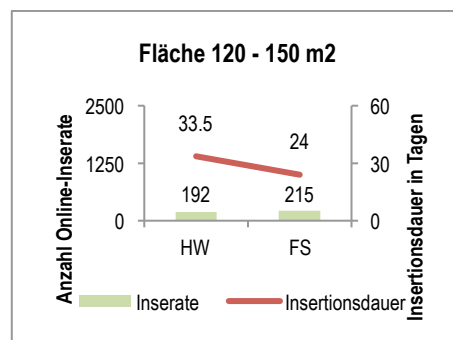
Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

Den zweitstärksten, allerdings deutlich geringeren Beitrag zur Anspannung leistete die grössere Nachfrage nach dem relativ kleinen Angebot an teuren Wohnungen über 3'500 Franken. Die abnehmende Insertionszeit ist jedoch auch auf den Angebotsrückgang zurückzuführen.

## Günstige Wohnungen waren etwas gefragter, bei gleichem Angebot



## Grossflächige Wohnungen waren gefragter, trotz grösserem Angebot



Einen weiteren Effekt kam durch eine etwas grössere Nachfrage nach Wohnungen für 1'000 bis 1'500 Franken zustande, von denen gleichviele wie im Halbjahr zuvor angeboten wurden.

Der vierte Effekt machte eine grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 120 bis 150m<sup>2</sup> aus, die deutlich schneller vermietet wurden, obwohl etwas mehr angeboten wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

### Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische

Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'331 von 3'536 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81 Prozent aller online inserierten Wohnungen.

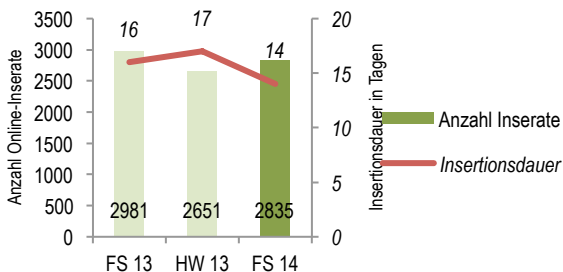
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS14)

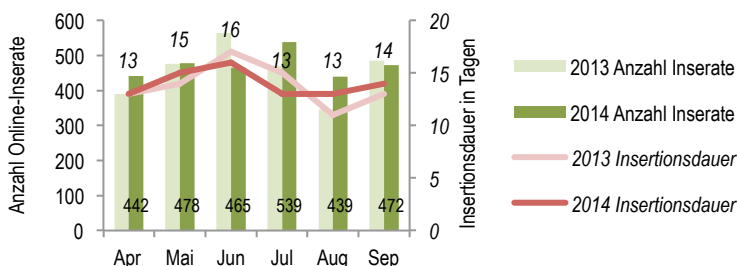
## Trotz mehr inserierten Wohnungen verkürzte sich die Insertionsdauer auf 14 Tage.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.48%, 372 Wohnungen

### Veränderung zu Vorperioden



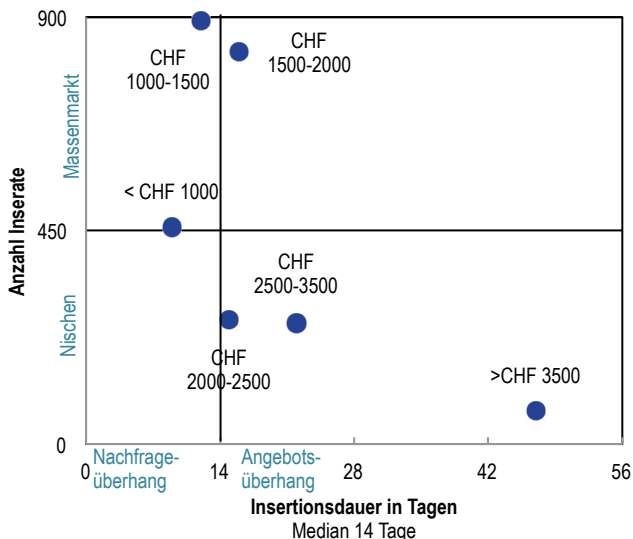
### Veränderung innerhalb der Periode



Trotz grösserem Angebot von rund 2800 Inseraten gegenüber 2650 inserierten Wohnungen hat die Insertionsdauer abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war sehr ähnlich wie in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im Juni.

### Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



### Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

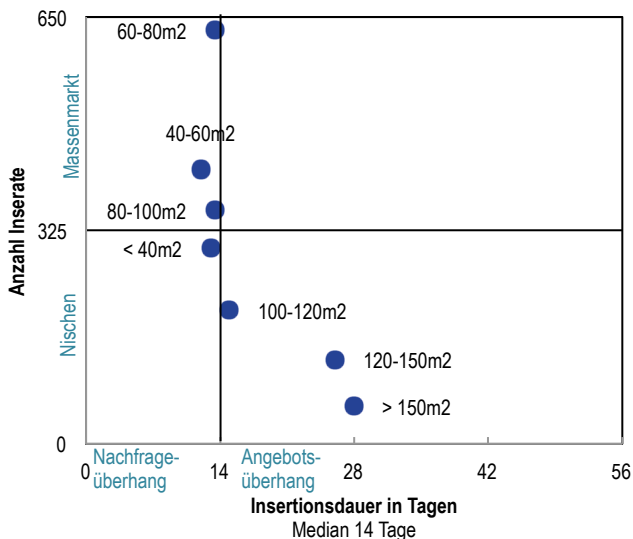
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt, sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

Knapp 1'800 Wohnungen (62%) wurden im Preissegment 1'000 bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen bis 1'500 wurden mit 12 Tagen Insertionszeit 2 Tage schneller vom Markt absorbiert als die teureren.

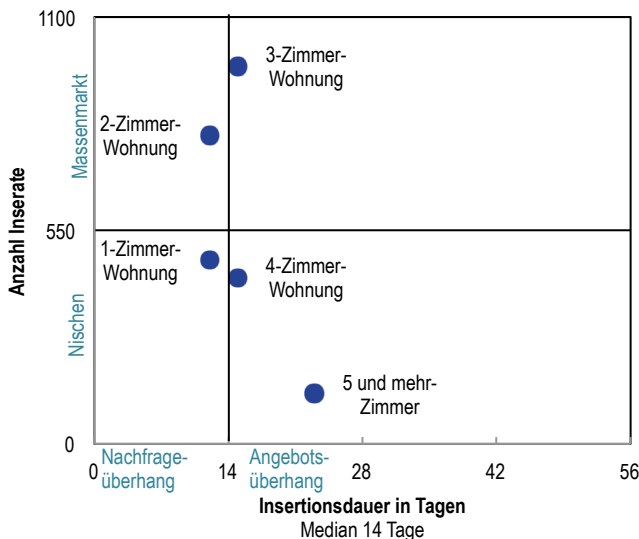
Nach Wohnfläche waren alle Wohnungen mit weniger als 120m<sup>2</sup> ähnlich nachgefragt. Doppelt solange inseriert blieben Wohnungen mit mehr als 120m<sup>2</sup>. Es besteht somit ein Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit 9 Tagen längerer Insertionsdauer gab es bei den grossen Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr.

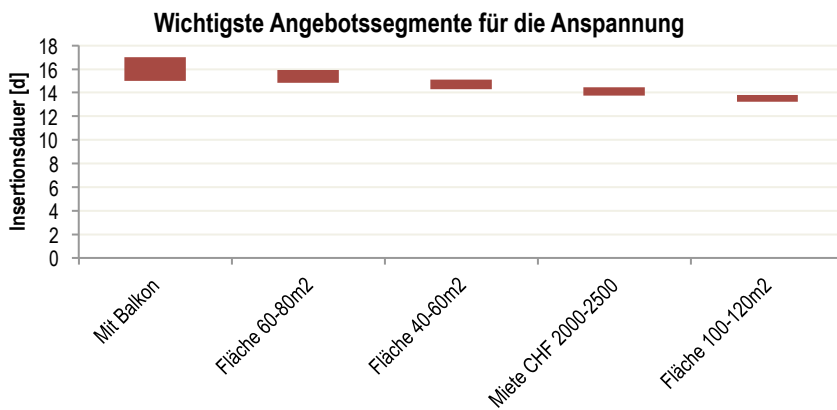
### Angebot nach Wohnfläche, FS 14



### Angebot nach Zimmer, FS 14



# Rückgang der Insertionszeiten wegen deutlich grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon, Wohnungen mit kleineren Flächen und Wohnungen im mittleren Preissegment.

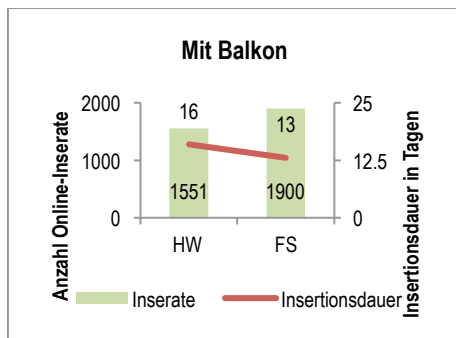


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode grösser und gleichzeitig die Insertionsdauer deutlich kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

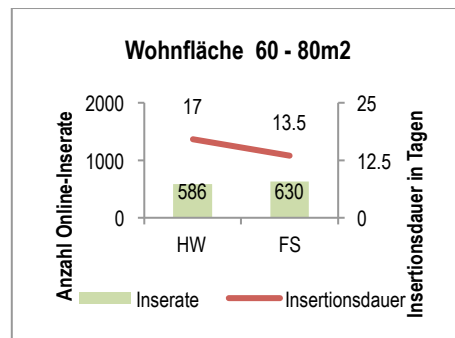
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

## Wohnungen mit Balkon waren gefragter, trotz grösserem Angebot



## Wohnungen mit 60 – 80m<sup>2</sup> Wohnfläche waren gefragter, trotz etwas grösserem Angebot

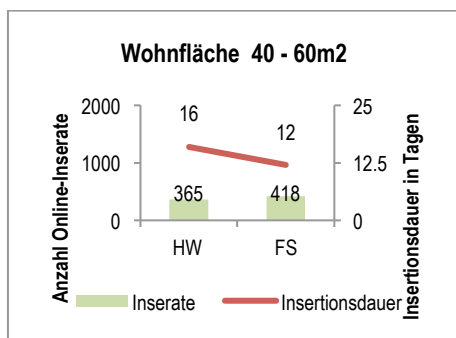


Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

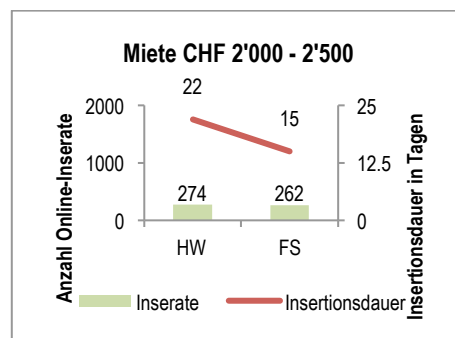
Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Trotz einem höheren Angebot sank die Insertionszeit von 17 auf 13.5 Tage.

Einen weiteren Effekt kam durch eine grössere Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit 40 bis 60m<sup>2</sup> zustande, von denen etwas mehr als im Halbjahr zuvor angeboten wurden.

## Wohnungen mit 40 – 60m<sup>2</sup> Wohnfläche waren gefragter, trotz grösserem Angebot



## Wohnungen für 2'000 bis 2'500 Franken waren gefragter, bei gleichem Angebot



Den letzten Beitrag leistete eine deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen für 2'000 bis 2'500 Franken, von denen etwas weniger als in der Vorperiode angeboten wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

---

**Modellgüte und einbezogene Inserate**

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'064 von 2'444 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 84 Prozent aller online inserierten Wohnungen.

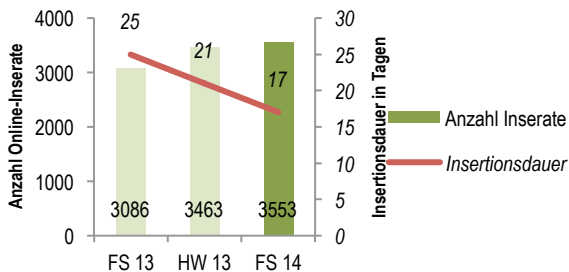
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genève, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS14)

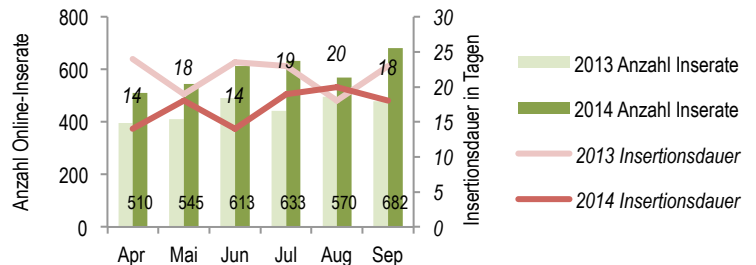
## Trotz etwas mehr inserierten Wohnungen verkürzte sich die Insertionsdauer deutlich auf 17 Tage gegenüber 21 Tagen in der Vorperiode.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.43%, 452 Wohnungen

### Veränderung zu Vorperioden



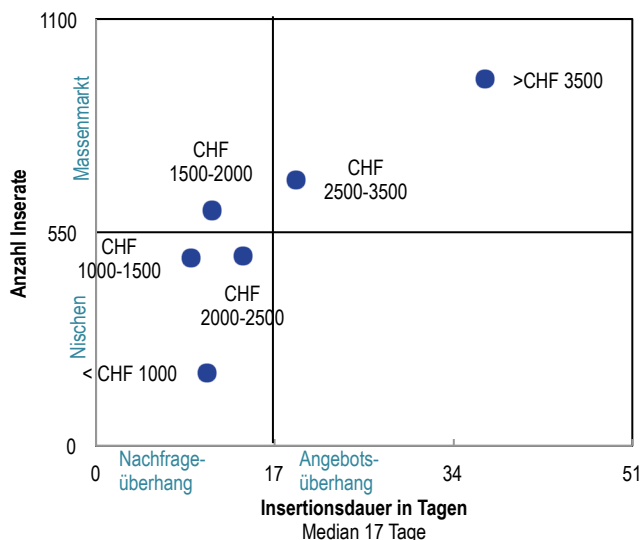
### Veränderung innerhalb der Periode



Trotz etwas grösserem Angebot von rund 3'550 gegenüber 3'460 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer deutlich auf 17 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war insbesondere im Frühling angespannter als in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit einer Insertionsdauer von 20 Tagen.

### Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



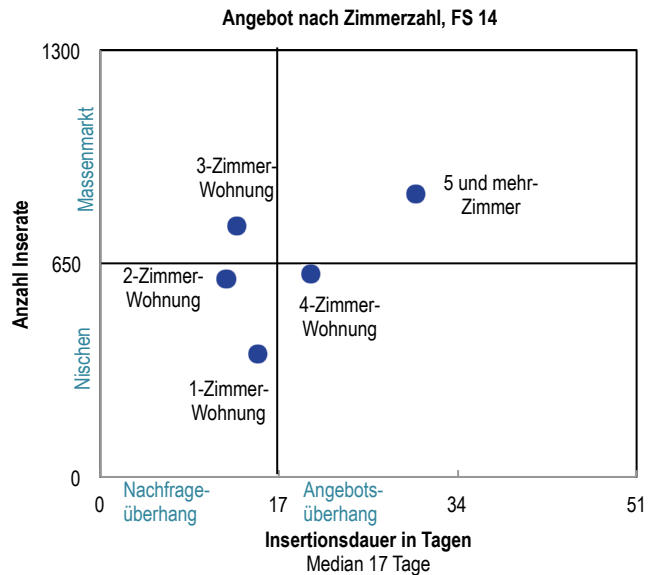
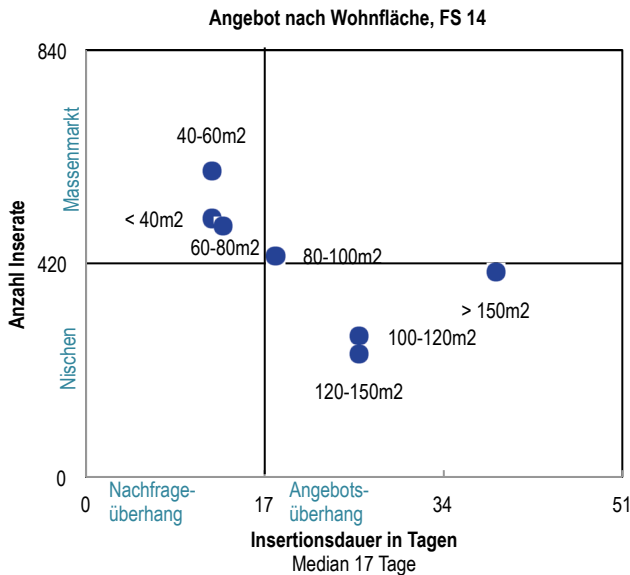
### Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

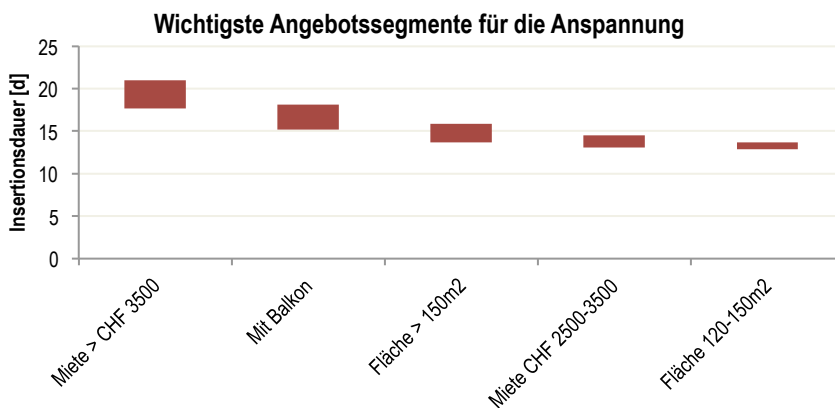
Die Hälfte der Wohnungen (1'800) wurde in den Preissegmenten unter 2500 Franken angeboten. Diese Wohnungen wurden mit 10 bis 14 Tagen schnell absorbiert. Das grösste Angebotssegment, teure Wohnungen über 3'500 Franken (28%), blieb allerdings mit über einen Monat doppelt so lange inseriert. Genf ist die einzige der 6 untersuchten Städte, die einen Massenmarkt für Wohnungen in dieser hohen Preisklasse hat. In allen anderen Städten sind solche Wohnungen relativ selten.

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Gut 3 Wochen inseriert blieben Wohnungen mit mehr als 100m<sup>2</sup>.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit zwei Wochen längerer Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.



**Die Insertionszeit verkürzte sich wegen der deutlich grösseren Nachfrage nach Wohnungen im obersten Preissegment, Wohnungen mit Balkon und Wohnungen mit grosser Wohnfläche.**

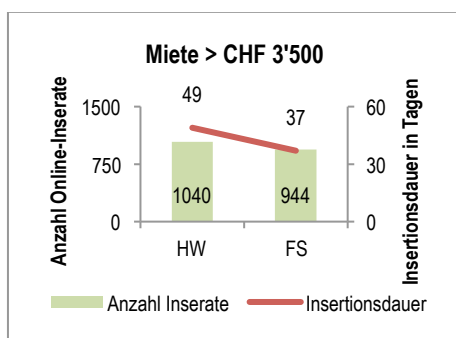


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode leicht grösser und gleichzeitig die Insertionsdauer markant kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

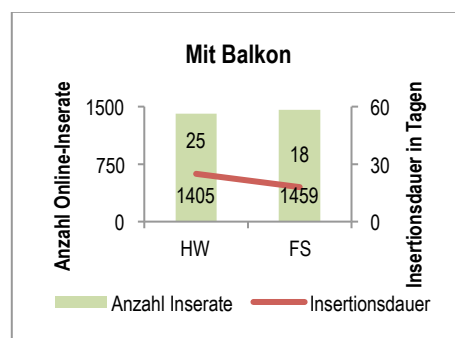
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Wohnfläche (verkürzend) und Balkon (verkürzend).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

**Wohnungen für mehr als 3'500 Franken deutlich waren gefragter, bei kleinerem Angebotsvolumen**



**Wohnungen mit Balkon waren gefragter, bei gleichbleibendem Angebot**



Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen im obersten Preissegment, von denen einerseits weniger angeboten wurden und nach denen andererseits die Nachfrage markant gestiegen ist.

Wohnungen mit Balkonen, die im Frühjahr/Sommer-Halbjahr schneller vermietet werden, haben ebenfalls zur Anspannung beigetragen, bei gleichem Angebotsvolumen wie in der kühleren Vorperiode.

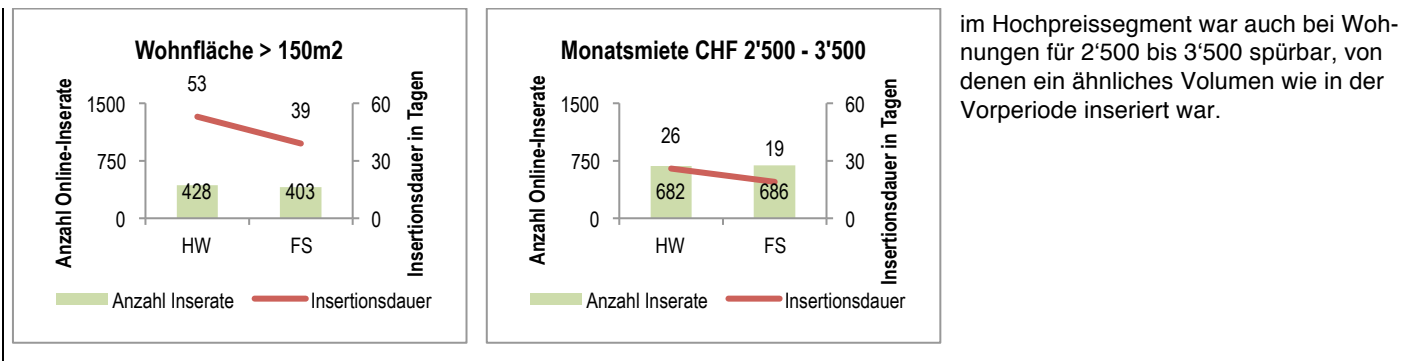
**Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche waren deutlich gefragter, bei etwas kleinerem Angebot**

**Wohnungen für 2'500 bis 3'500 Franken waren gefragter, bei gleich bleibendem Angebot**

Ebenfalls relevant für die kürzere Dauer war das Marktsegment der Wohnungen mit grossen Wohnflächen über 150m<sup>2</sup>. Die Nachfrage ist bei kleinerem Angebot gestiegen.

Die grössere Nachfrage nach Wohnungen





im Hochpreissegment war auch bei Wohnungen für 2'500 bis 3'500 spürbar, von denen ein ähnliches Volumen wie in der Vorperiode inseriert war.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

**Modellgüte und einbezogene Inserate**

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'890 von 3'553 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94 Prozent aller online inserierten Wohnungen.

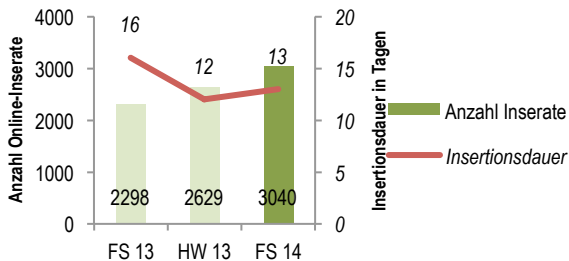
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS 14)

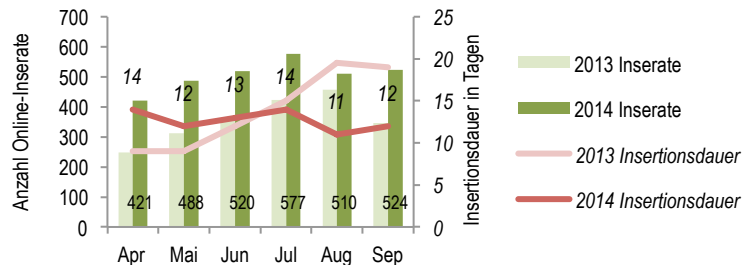
**Dank deutlich mehr inserierten Wohnungen konnte die starke Nachfrage überkompensiert werden und die Insertionsdauer stieg von 12 auf 13 Tage.**

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.08%, 60 Wohnungen

## Veränderung zu Vorperioden



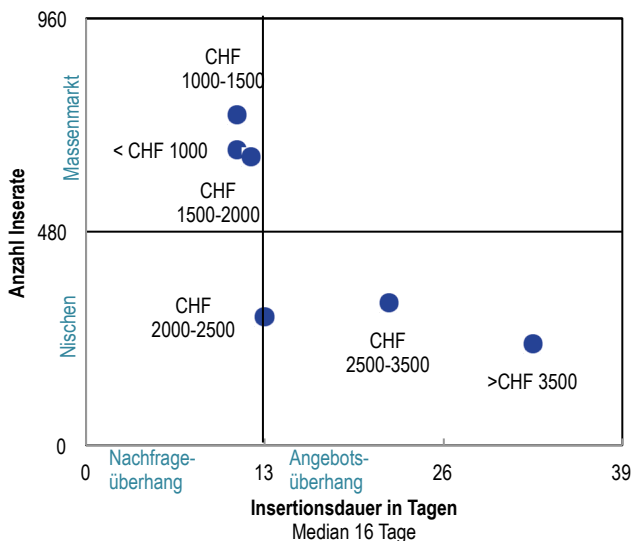
## Veränderung innerhalb der Periode



Dank deutlich grösserem Angebot von über 3'000 gegenüber 2600 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, hat die Insertionsdauer von 12 auf 13 Tage zugenommen: Die Spannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit leicht abgenommen.

Die Situation war im Frühjahr mit etwas längeren Insertionszeiten entspannter als im Jahr zuvor. Im August und September zog die Nachfrage an und die Insertionszeiten fielen wieder unter die Werte des Vorjahres.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



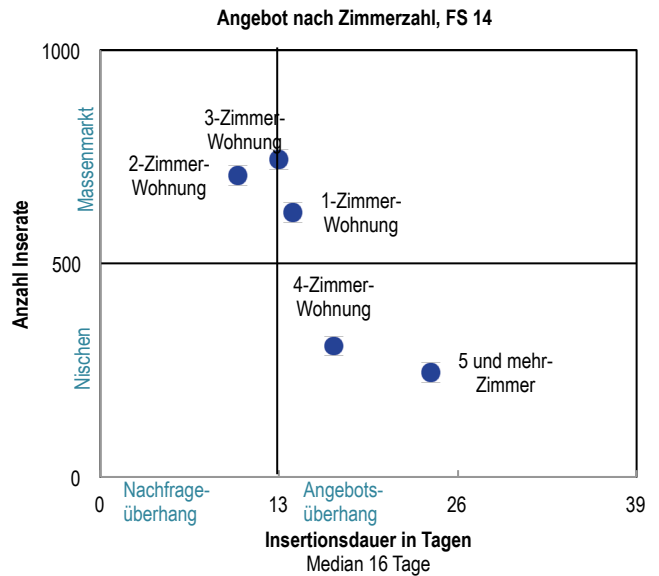
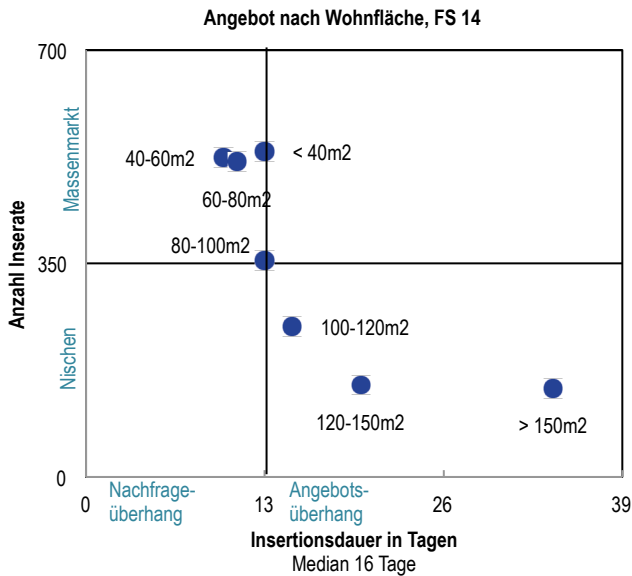
## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

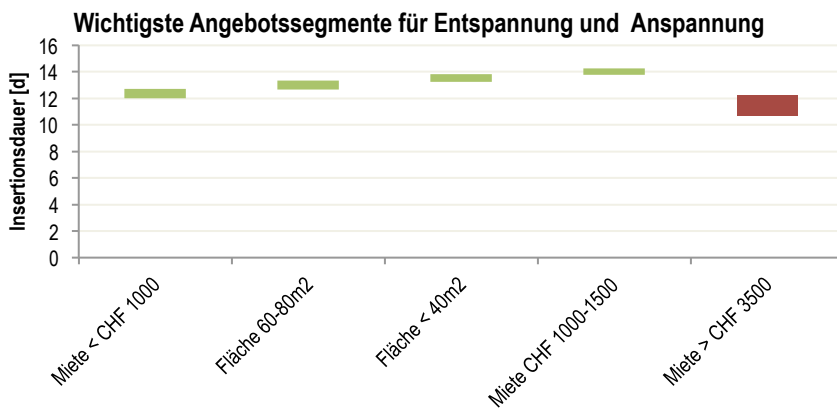
Rund 2'300 Wohnungen wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten (81%). Sie wurden mit 11 bis 13 Tagen Insertionszeit sehr schnell vom Markt absorbiert. Ein Nachfrageüberhang bestand bei den 20% teureren Wohnungen, die teilweise bis zu einem Monat ausgeschrieben waren.

Nach Wohnfläche waren alle Wohnungen mit weniger als 120m<sup>2</sup> ähnlich nachgefragt. Fast dreimal so lange inseriert blieben die 220 Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit rund 11 Tagen längerer Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.



**Die Insertionszeit verlängerte sich dank grösserem Angebot von Wohnungen im günstigen Segment und mit kleineren Wohnflächen. Gleichzeitig fand eine Anspannung bei Wohnungen im obersten Preissegment statt.**

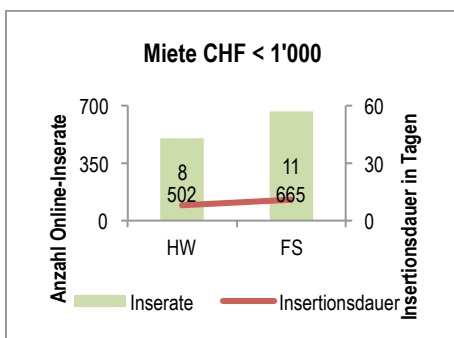


Das Inseratevolumen hat gegenüber der Vorperiode deutlich zugenommen, entsprechend ist die Insertionsdauer etwas länger geworden. Dies lässt auf eine leichte Entspannung der Nachfrage dank grösserem Angebot schliessen.

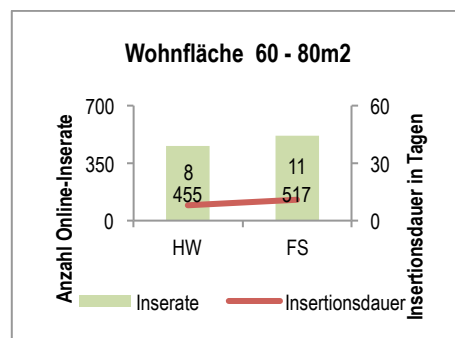
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd) und Wohnfläche (verkürzend).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

**Entspannung bei Wohnungen für unter 1'000 Franken dank grösserem Angebot.**



**Entspannung bei Wohnungen mit 60 bis 80m² dank grösserem Angebot.**

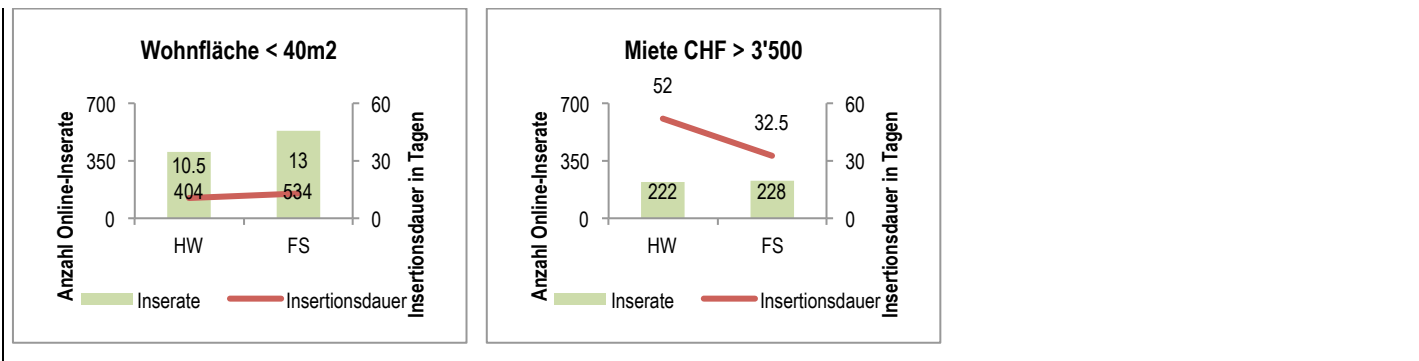


Den grössten Effekt auf die längere Insertionsdauer hatte das grössere Angebot an Mietwohnungen für weniger als 1'000 Franken sowie das grössere Angebot an Wohnungen mit Flächen von 60 bis 80m<sup>2</sup> respektive von Studiowohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Entgegen diesem Trend gab es im teuren Wohnungssegment eine Anspannung: So verkürzte sich die Insertionsdauer von teuren Wohnungen über 3'500 Franken markant, bei gleich bleibendem Angebotsvolumen. Die Nachfrage nach solchen teuren Wohnungen war somit deutlich grösser als in der Vorperiode.

**Entspannung bei Studiowohnungen mit weniger als 40m² dank grösserem Angebot.**

**Anspannungen bei teuren Wohnungen über 3'500, bei gleichem Angebot.**



**Online-Wohnungsindex OWI**

**QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ**

**Modellgüte und einbezogene Inserate**

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'406 von 2'651 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 91 Prozent aller online inserierten Wohnungen.

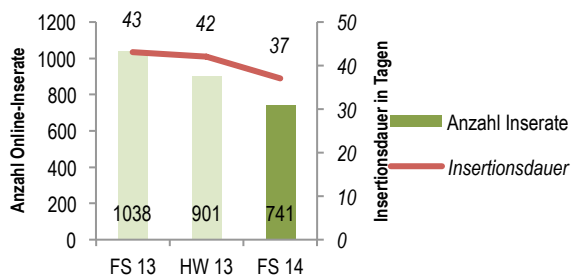
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS14)

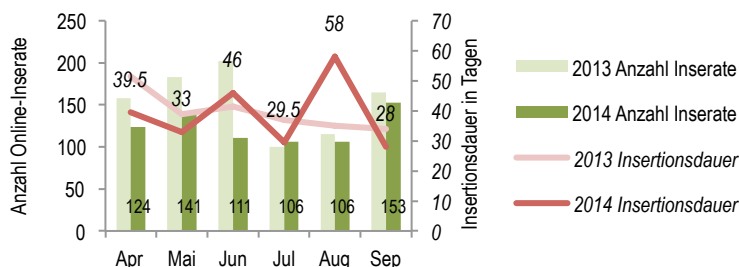
**Die Anzahl angebotener Wohnungen hat gegenüber der Vorperiode deutlich abgenommen, was zu deutlich kürzeren Insertionszeiten von 37 Tagen geführt hat.**

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.70%, 267 Wohnungen

## Veränderung zu Vorperioden



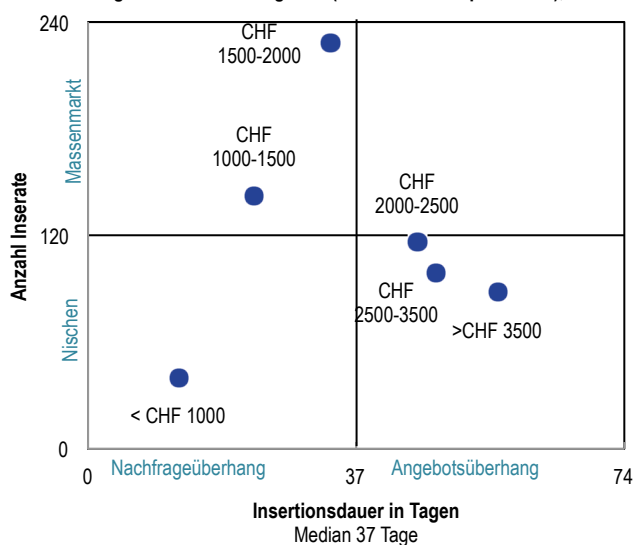
## Veränderung innerhalb der Periode



Wegen des kleineren Angebots von rund 740 gegenüber 900 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 42 auf 37 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war ähnlich wie in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit, auch im quervergleich zu anderen Städten, sehr langen Insertionszeit von 58 Tagen.

## Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



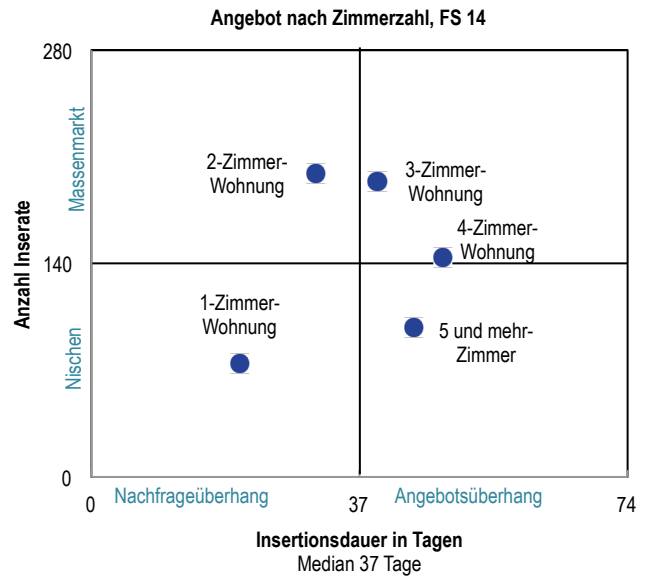
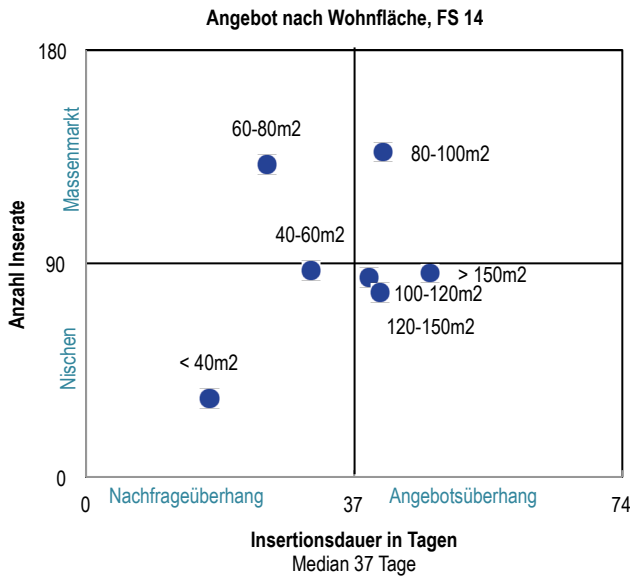
## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

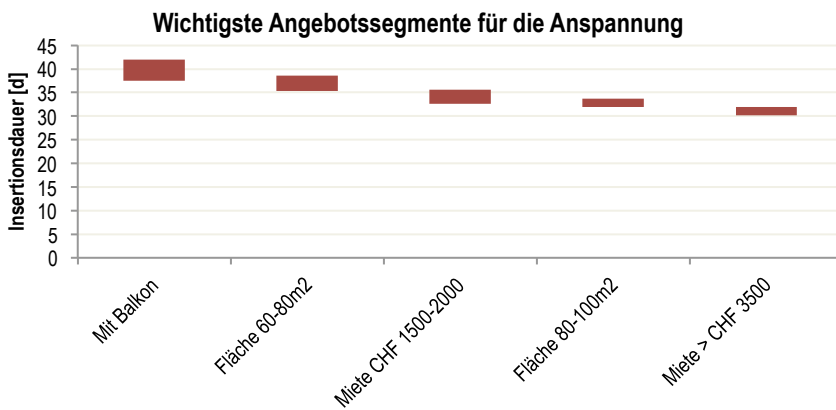
Die Hälfte der Wohnungen wurden im Preissegment 1000 bis 2000 Franken angeboten (370). Wohnungen unter 1'000 wurden mit 13 Tagen Insertionszeit am schnellsten vom Markt absorbiert. Ein Überangebot bestand bei Wohnungen über 3'500 Franken (12%, 88 Inserate), die 8 Wochen inseriert werden mussten um einen Nachmieter zu finden.

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang bei Studiowohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup>. Wohnungen mit 40 bis 150m<sup>2</sup> waren ähnlich nachgefragt. Ein Angebotsüberhang bestand bei grossen Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit anderthalb Monaten Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.



## Rückgang der Insertionszeiten wegen deutlich grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon, Wohnungen mit mittleren Flächen und Wohnungen im mittleren Preissegment.

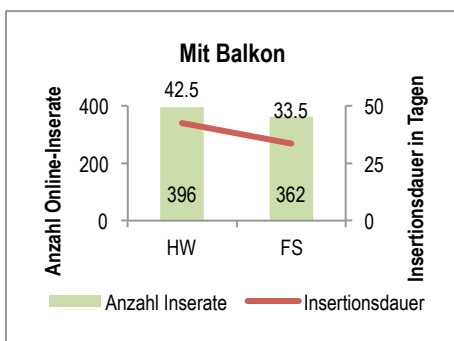


Mit der Verknappung des Angebots durch das geringere Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode sank auch die Insertionsdauer deutlich.

Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

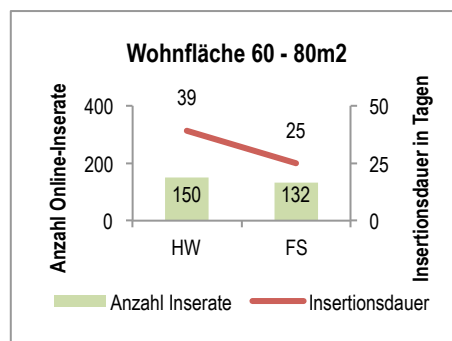
Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

### Wohnungen mit Balkon waren gefragter, bei kleinerem Angebot



### Wohnungen für 1'500 bis 2'000 Franken waren gefragter, bei kleinerem Angebot

### Wohnungen mit 60 – 80m<sup>2</sup> Wohnfläche waren gefragter, bei kleinerem Angebot



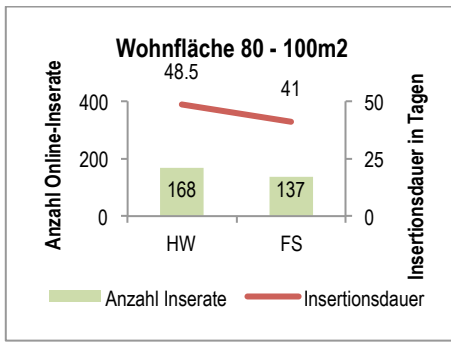
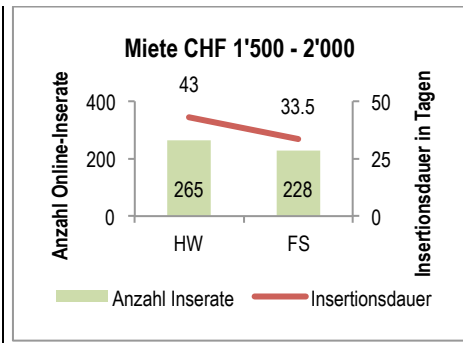
### Wohnungen mit 80 – 100m<sup>2</sup> Wohnfläche waren gefragter, bei kleinerem Angebot

Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Insertionszeit sank bei knapperem Angebot von 39 auf 25 Tage.

Einen weiteren Effekt für die Anspannung kam durch eine grössere Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment zustande, von denen weniger als in der Vorperiode angeboten wurden.

Den letzten Beitrag leistete eine etwas



grössere Nachfrage nach Wohnungen mit mittleren Wohnflächen von 80 bis 100m<sup>2</sup>, von denen etwas weniger als im Halbjahr zuvor inseriert wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

#### Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 zwei Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 98 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 542 von 624 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 86 Prozent aller online inserierten Wohnungen.

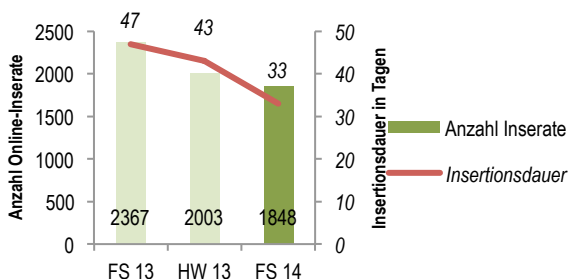
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St.Gallen, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS 14)

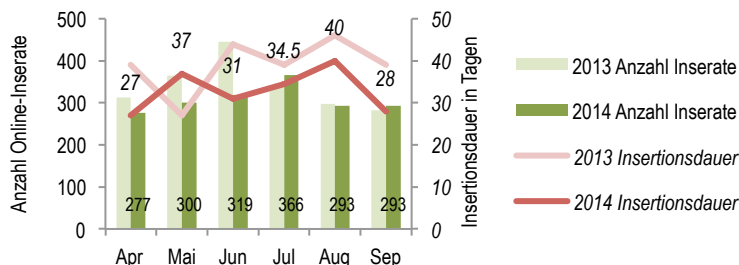
**Aufgrund des kleineren Wohnungsangebot und steigender Nachfrage verkürzte sich die Insertionsdauer deutlich auf 33 Tage, gegenüber der Vorperiode mit 43 Tagen.**

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 1.54%, 648 Wohnungen

## Veränderung zu Vorperioden



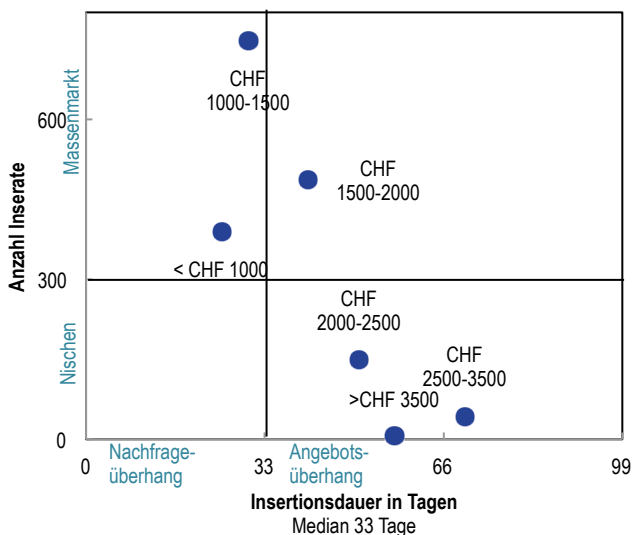
## Veränderung innerhalb der Periode



Wegen des kleineren Angebots von rund 1'850 gegenüber 2'000 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 43 auf 33 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war angespannter als in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit 40 Tagen Insertionszeit.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

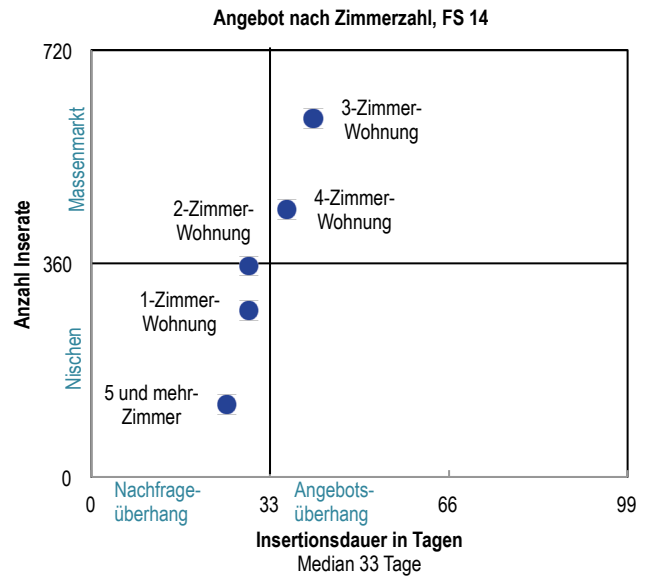
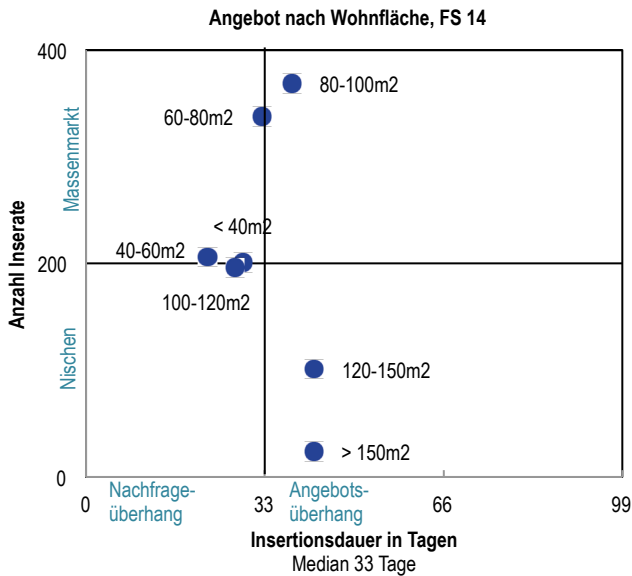
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

Mit 41% wurden knapp 750 Wohnungen im Preissegment von 1'000 bis 1'500 Franken angeboten. Diese wurden mit 30 Tagen Insertionszeit drei Tage weniger schnell als günstige Wohnungen unter 1'000 Franken absorbiert. Die 10% Wohnungen über 2'000 Franken (198) warteten im Vergleich mehr als doppelt so lange auf einen Nachmieter.

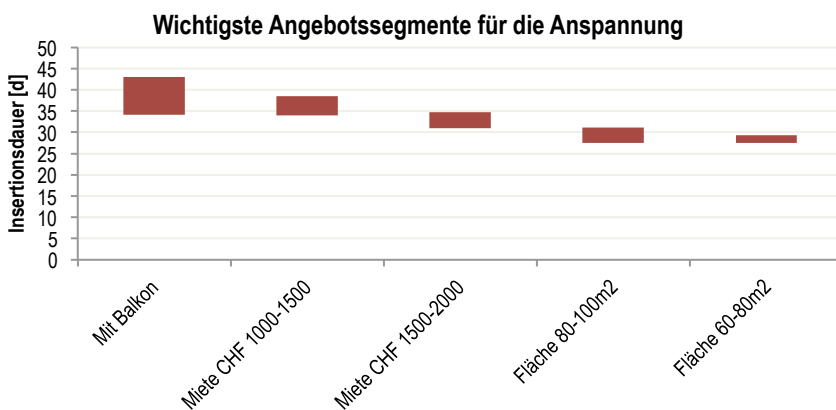
Nach Wohnfläche waren alle Wohnungen mit weniger als 100m<sup>2</sup> ähnlich nachgefragt. Ein leichter Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit mehr als 120m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern respektive einem bis zwei Zimmern. Einen leichten Angebotsüberhang mit einer Woche längerer Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit drei Zimmern.





**Insertionszeit verkürzt sich wegen deutlich grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon, sowie Wohnungen im mittleren Preissegment und mit mittleren Wohnflächen.**

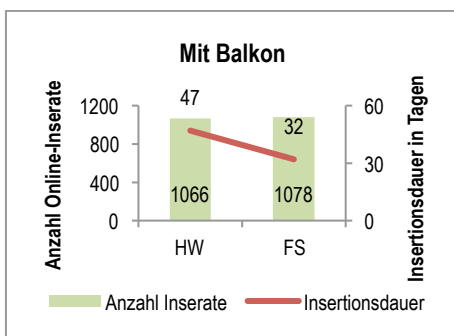


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode sank und die Insertionsdauer deutlich kürzer geworden ist, lässt dies auf eine Angebotsknappheit bei den Mietwohnungen schliessen.

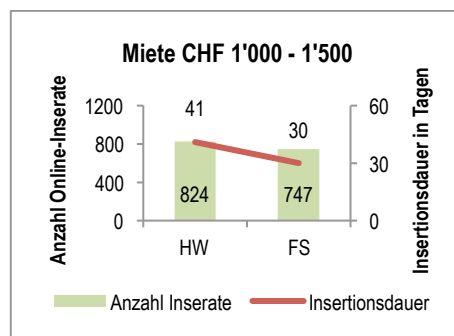
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd) und Wohnfläche (verkürzend).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

**Wohnungen mit Balkon waren gefragter, bei gleich grosser Angebot**



**Wohnungen für 1'000 bis 1'500 Franken waren gefragter, bei kleinerem Angebot**



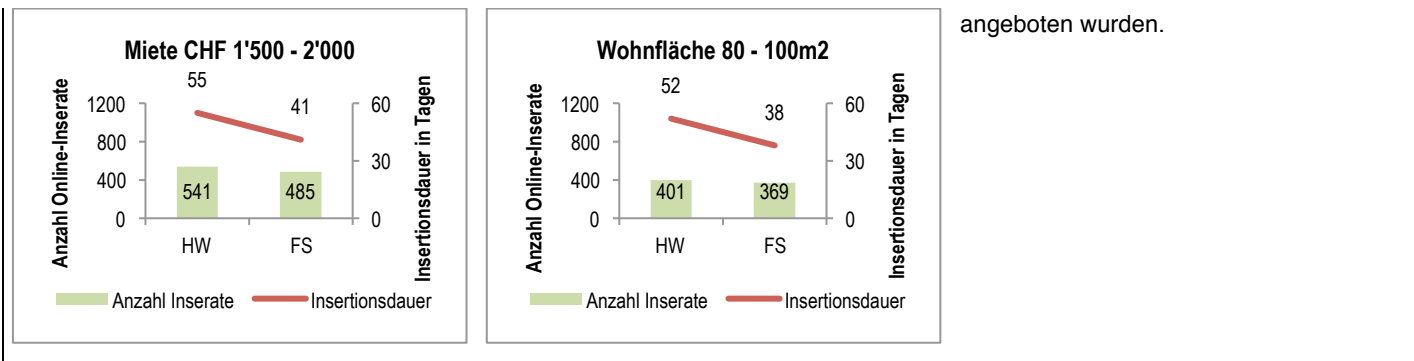
Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Dies bei gleich grossem Angebot wie in der Vorperiode.

Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen für 1'000 bis 1'500 respektive 1'500 bis 2'000 Franken. In beiden Segmenten gab es im Frühjahr / Sommer ein kleineres Angebot als in der Vorperiode.

**Wohnungen für 1'500 bis 2'000 Franken waren gefragter, bei kleinerem Angebot**

**Wohnungen mit 80 – 100m<sup>2</sup> Wohnfläche waren deutlich gefragter, bei kleinerem Angebot**

Den vierten Effekt machte eine deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 80 bis 100m<sup>2</sup> Wohnfläche aus, von denen ebenfalls weniger als im Halbjahr zuvor



angeboten wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

**Modellgüte und einbezogene Inserate**

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 zwei Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 98 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'437 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94 Prozent aller online inserierten Wohnungen.

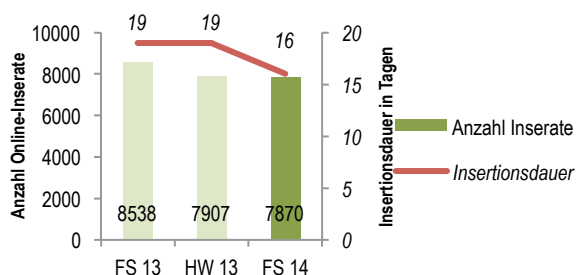
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS 14)

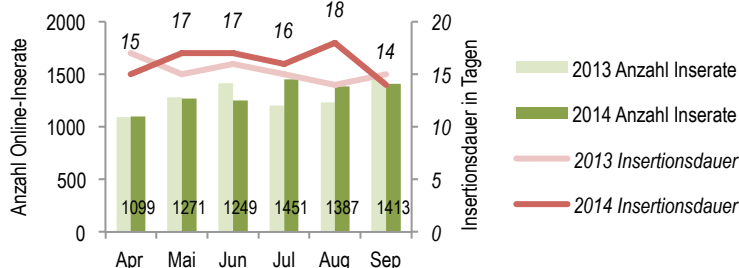
**Die knapp 8'000 online angebotenen Mietwohnungen in der Stadt Zürich wurden im Durchschnitt in 16 Tagen vom Markt absorbiert. 3 Tage schneller als in der Vorperiode.**

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.22%, 471 Wohnungen

## Veränderung zu Vorperioden



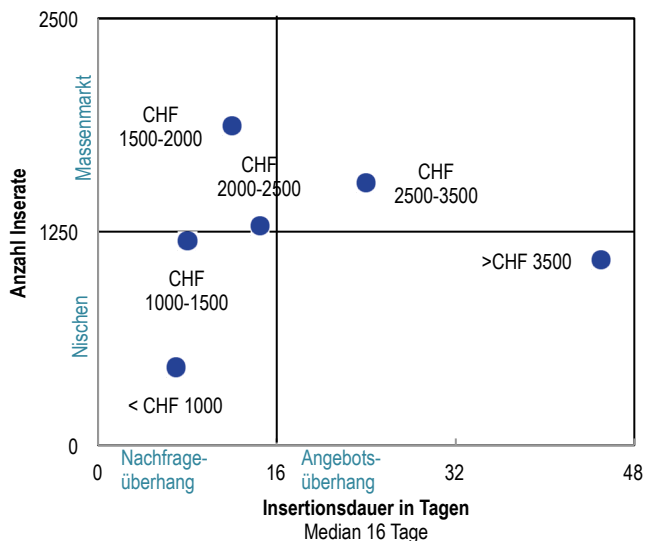
## Veränderung innerhalb der Periode



Bei ähnlichem Angebot von 7'800 gegenüber 7'900 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, hat die Insertionsdauer von 19 auf 16 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit etwas zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war sehr ähnlich wie im Vorjahr. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit 18 Insertionstagen.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

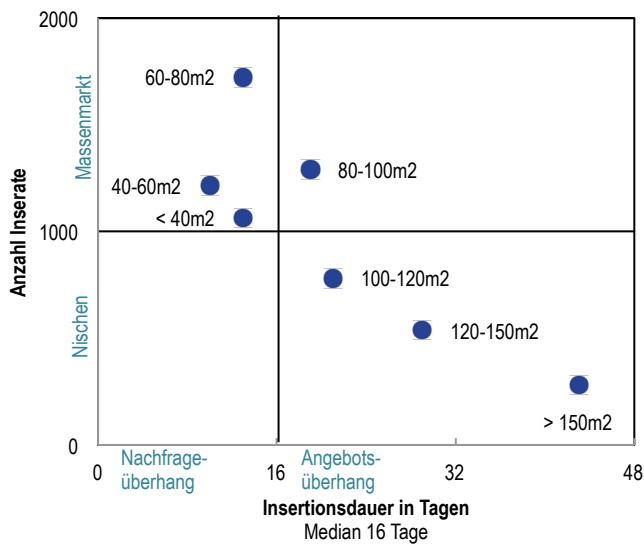
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- und Angebotsüberhang ein.

Gut 4'800 Wohnungen, 65 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 wurden mit 8 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert. Ein Angebotsüberhang zeichnet sich bei Wohnungen über 2'500 Franken ab: Sie mussten 25 Tage und mehr inseriert werden um einen Nachmieter zu finden.

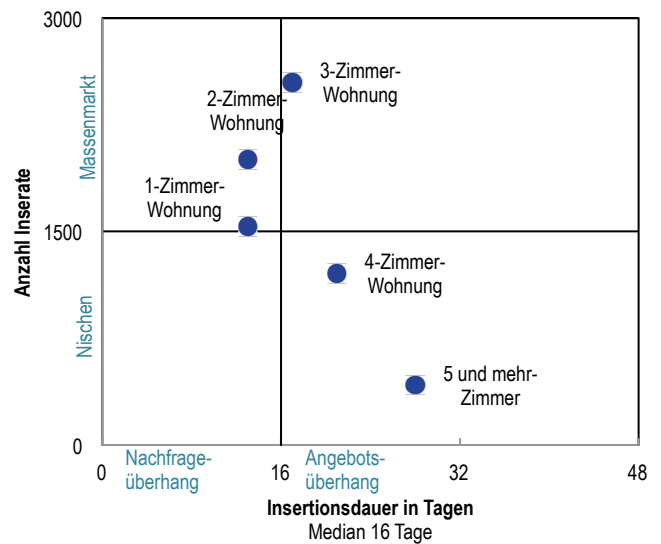
Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Mit einer doppelt so langen Insertionszeit zeichnet sich ein Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen über 120m<sup>2</sup> ab.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit rund einer Woche längerer Insertionsdauer gab es bei grossen inserierten Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern.

Angebot nach Wohnfläche, FS 14

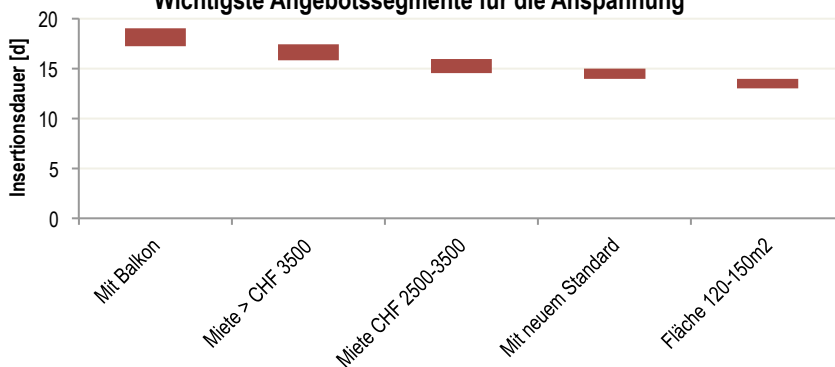


Angebot nach Zimmern, FS 14



**Die Insertionszeit verkürzt sich im FS 14 gegenüber der Vorperiode aufgrund der grösseren Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon und Wohnungen im oberen Preissegment mit neuem Ausbaustandard.**

Wichtigste Angebotssegmente für die Anspannung

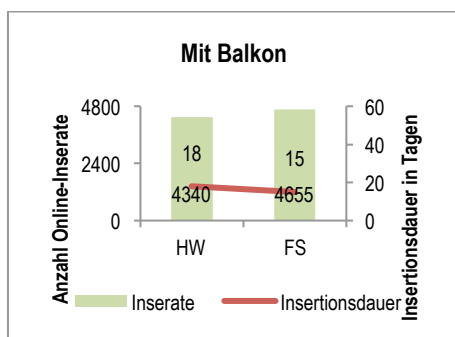


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode etwa gleich geblieben ist und gleichzeitig die Insertionsdauer deutlich kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

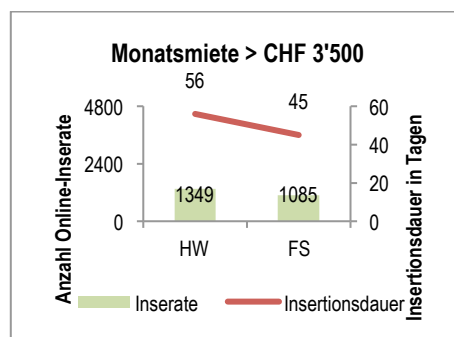
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Wohnfläche (verkürzend), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

**Wohnungen mit Balkon waren gefragter, trotz grösserem Angebot**



**Wohnungen für über 3'500 Franken waren deutlich gefragter, bei kleinerem Angebot**



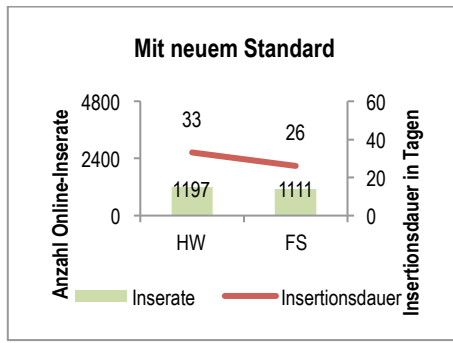
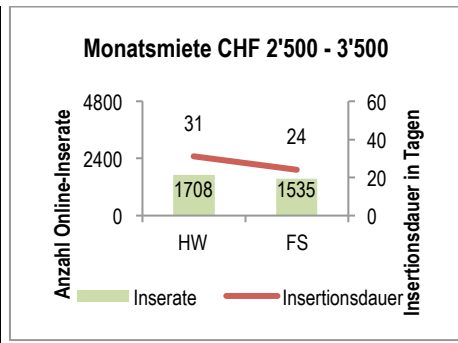
Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen über 3'500 Franken, von denen deutlich weniger inseriert wurden. Die Verkürzung der Insertionszeit kann somit auch auf eine Angebotsreduktion zurückgeführt werden.

**Wohnungen für 2'500 bis 3'500 Franken waren deutlich gefragter, bei kleinerem Angebot**

**Wohnungen mit neuem Standard waren gefragter, bei gleichem Angebot**

Ein weiterer Effekt kam durch eine grössere Nachfrage nach Wohnungen für 2'500 bis 3'500 Franken zustande, von denen ebenfalls etwas weniger in der Periode



zuvor angeboten wurden.

Der vierte Effekt machte eine grössere Nachfrage nach Wohnungen mit neuem Ausbaustandard aus, von denen etwa gleich viele wie in der Periode zuvor angeboten wurden. Somit ist die Insertionszeitverkürzung auf eine stärkere Nachfrage zurückzuführen.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

#### Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 10 Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 90 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 6'606 von 7'870 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 77 Prozent aller online inserierten Wohnungen.