

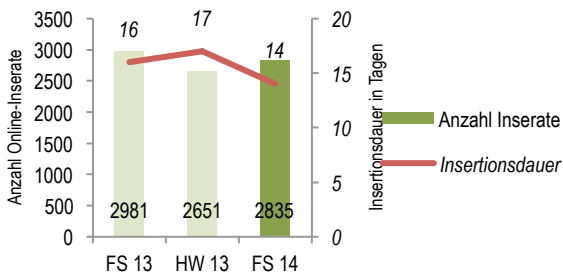
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

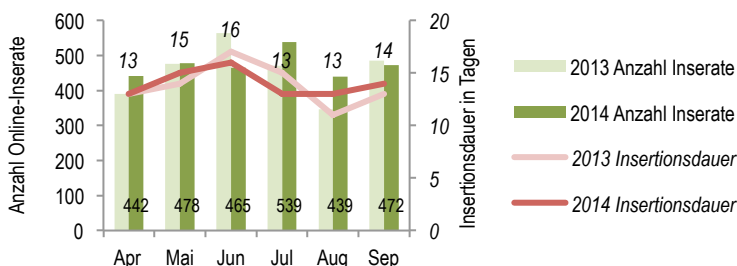
## Trotz mehr inserierten Wohnungen verkürzte sich die Insertionsdauer auf 14 Tage.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.48%, 372 Wohnungen

### Veränderung zu Vorperioden



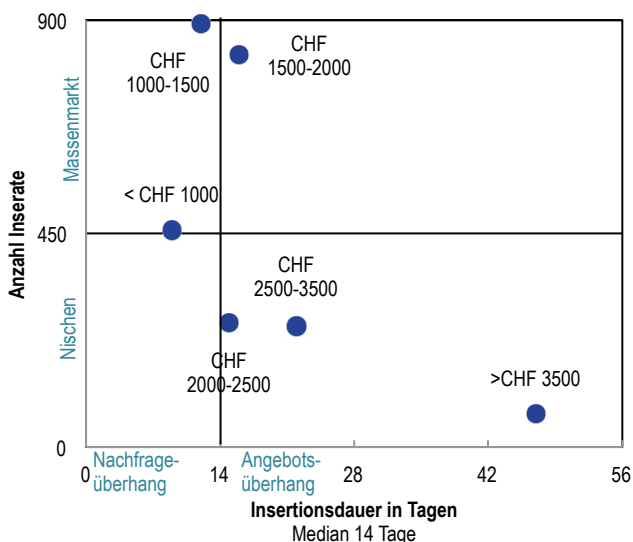
### Veränderung innerhalb der Periode



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

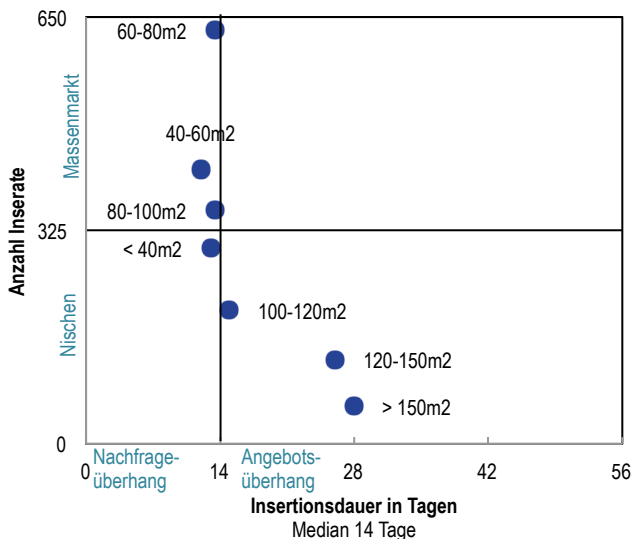
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt, sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

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.

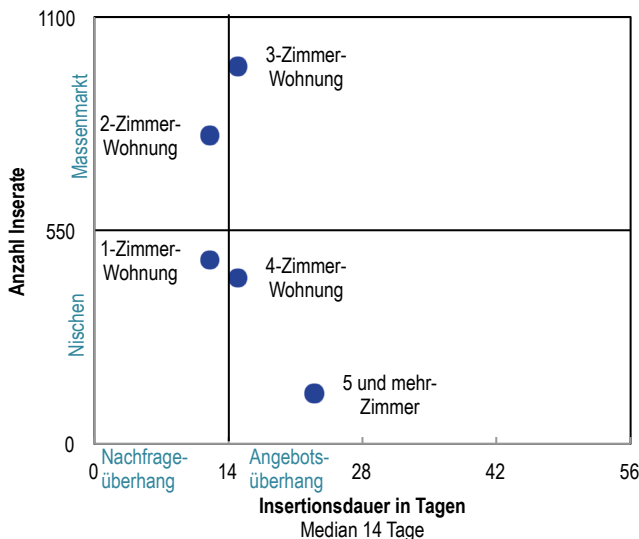
Nach Wohnfläche waren alle Wohnungen mit weniger als 120m<sup>2</sup> ähnlich nachgefragt. Doppelt solange inseriert blieben Wohnungen mit mehr als 120m<sup>2</sup>. Es besteht somit ein Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen.

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.

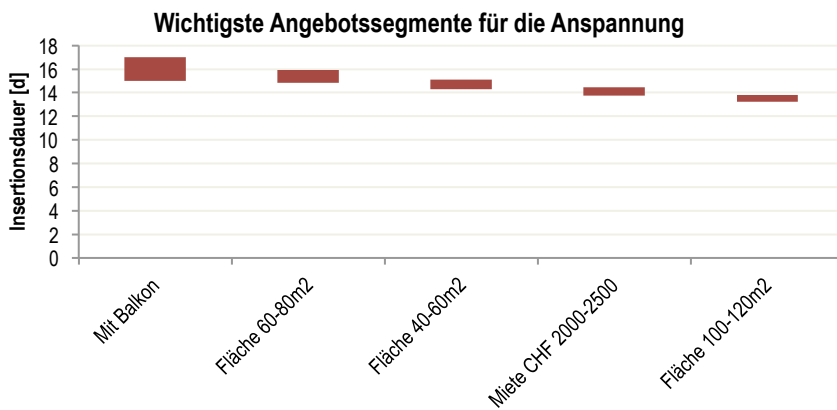
### Angebot nach Wohnfläche, FS 14



### 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.

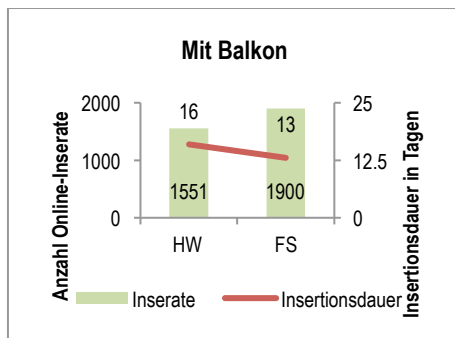


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode grösser und gleichzeitig die Insertionsdauer deutlich kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

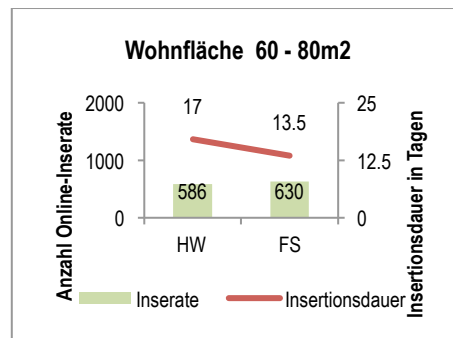
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

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

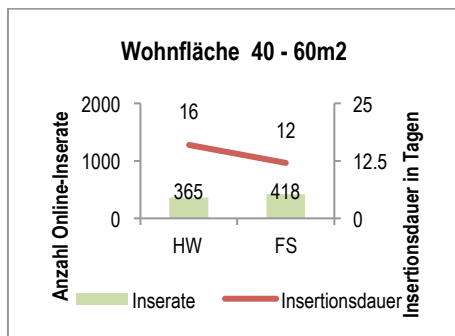


Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

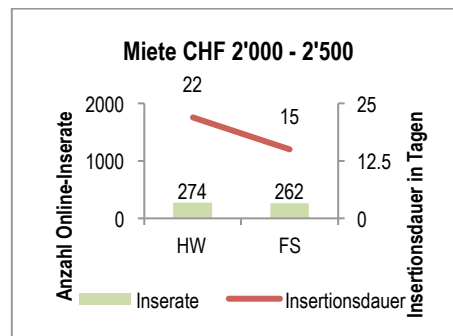
Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Trotz einem höheren Angebot sank die Insertionszeit von 17 auf 13.5 Tage.

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.