

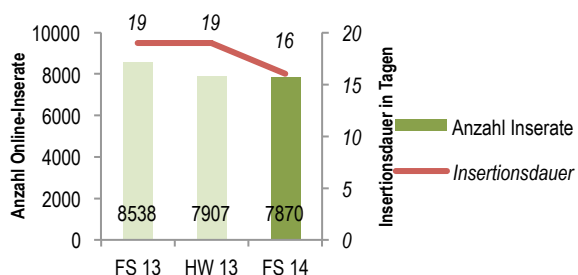
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

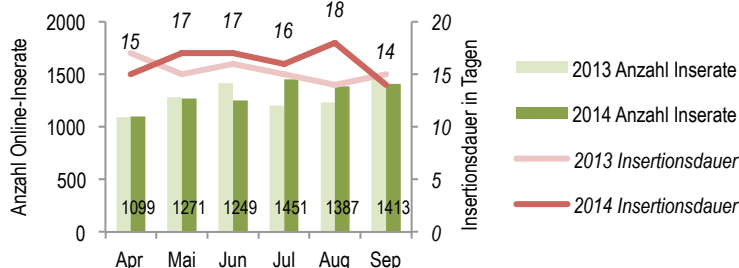
Die knapp 8'000 online angebotenen Mietwohnungen in der Stadt Zürich wurden im Durchschnitt in 16 Tagen vom Markt absorbiert. 3 Tage schneller als in der Vorperiode.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.22%, 471 Wohnungen

Veränderung zu Vorperioden



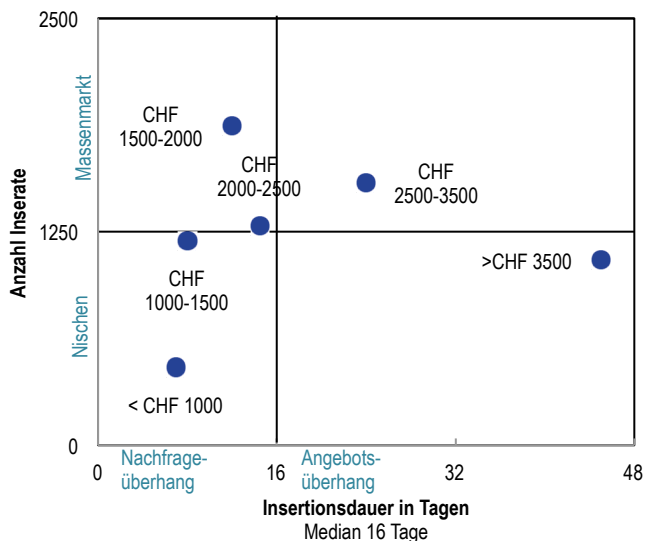
Veränderung innerhalb der Periode



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

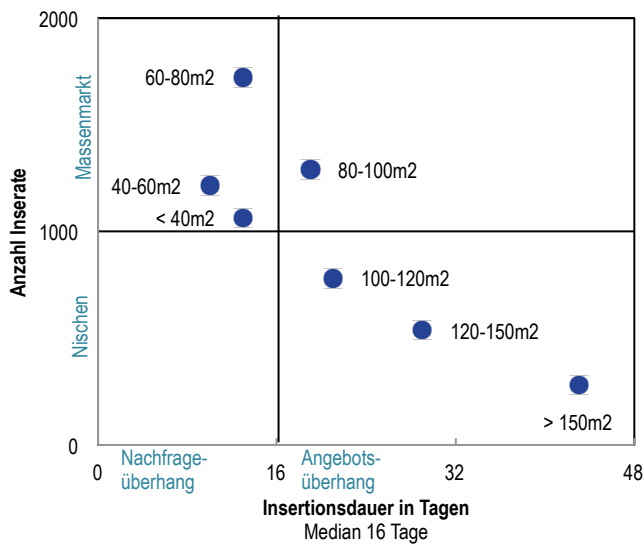
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- und Angebotsüberhang ein.

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.

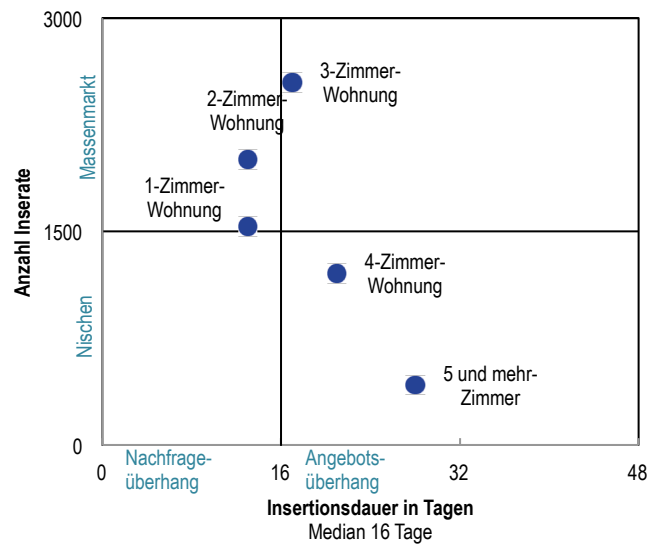
Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m². Mit einer doppelt so langen Insertionszeit zeichnet sich ein Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen über 120m² ab.

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

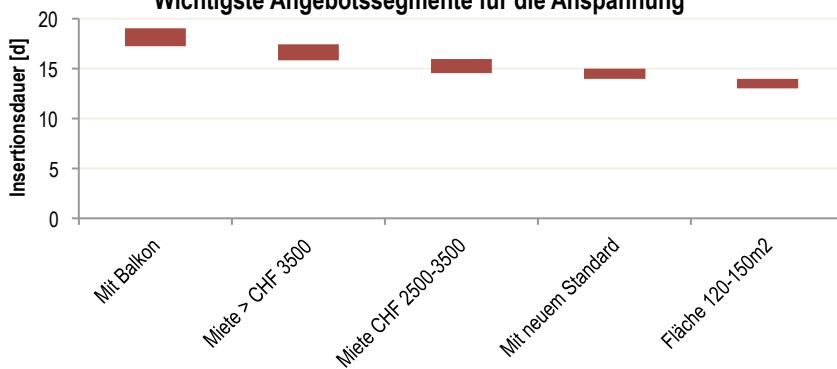


Angebot nach Zimmern, FS 14



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

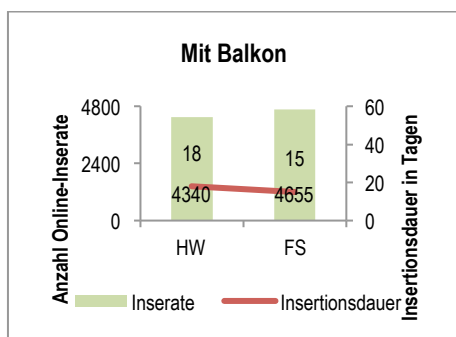


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode etwa gleich geblieben ist und gleichzeitig die Insertionsdauer deutlich kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

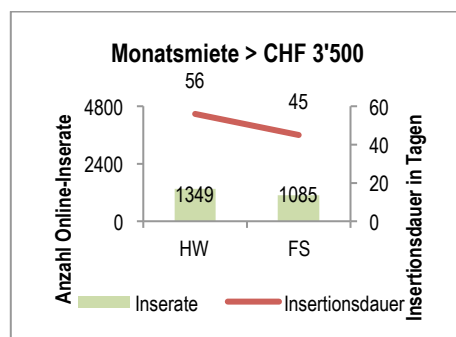
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Wohnfläche (verkürzend), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

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



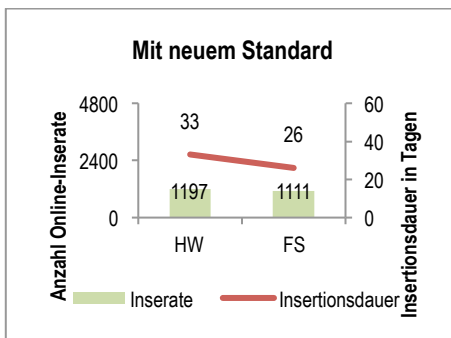
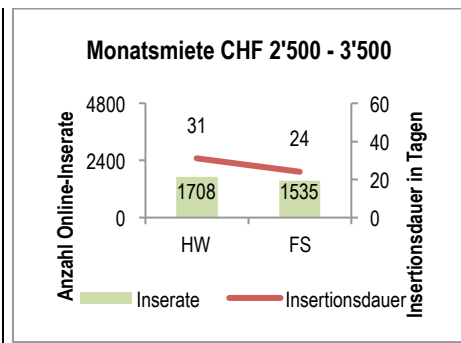
Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

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.