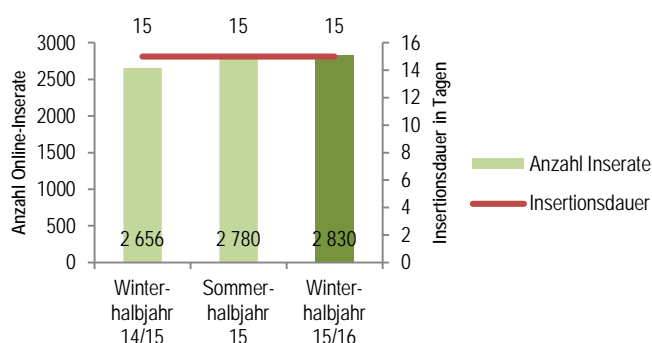


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Winterhalbjahr 2015/16¹

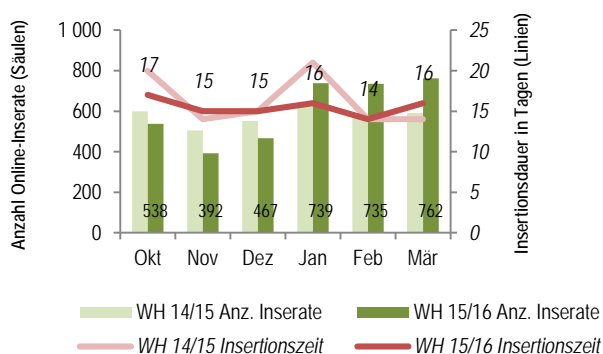
Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Bern hat sich im Winterhalbjahr 2015/16 nicht verändert. Das Wohnungsangebot verharrte auf dem Niveau der Vorperiode und die durchschnittliche Insertionszeit betrug weiterhin 15 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei leicht grösserem Angebot von 2'830 inserierten Wohnungen gegenüber 2'780 in der Vorperiode blieb die Insertionsdauer konstant: Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Bern war damit ähnlich hoch wie in der Vorperiode. Im Vergleich mit dem Winterhalbjahr 2014/15, als die Insertionszeit ebenfalls 15 Tage betragen hatte, wurden jedoch etwas mehr Wohnungen angeboten.

Veränderung innerhalb der Periode



Im ersten Quartal 2016 wurden deutlich mehr Wohnungen angeboten als im letzten Quartal des Jahres 2015. Gegen Ende der Berichtsperiode stieg die Insertionszeit auf 16 Tage an, damit zeichnete sich eine leichte Entspannung der Marktsituation ab.

Die Insertionszeit war in der Berichtsperiode im Zeitverlauf stabil und lag immer zwischen 14 und 17 Tagen. Diese konstanten Insertionszeiten bei relativ grossen Schwankungen in der Angebotsmenge zeigt: Die Nachfrage und das Angebot nach Wohnungen bewegten sich in Bern parallel: Wurden mehr Wohnungen angeboten, so wurden sie auch vom Markt absorbiert.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

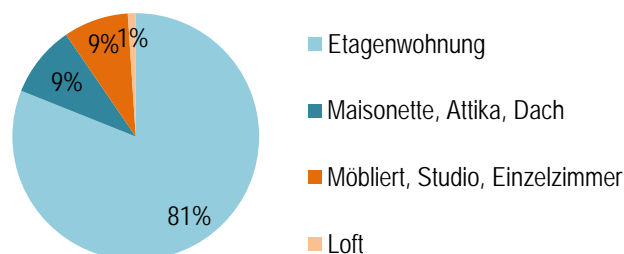
Bei 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit jeweils 9% bestanden die zweitgrössten Marktsegmente aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen und Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m² (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage).

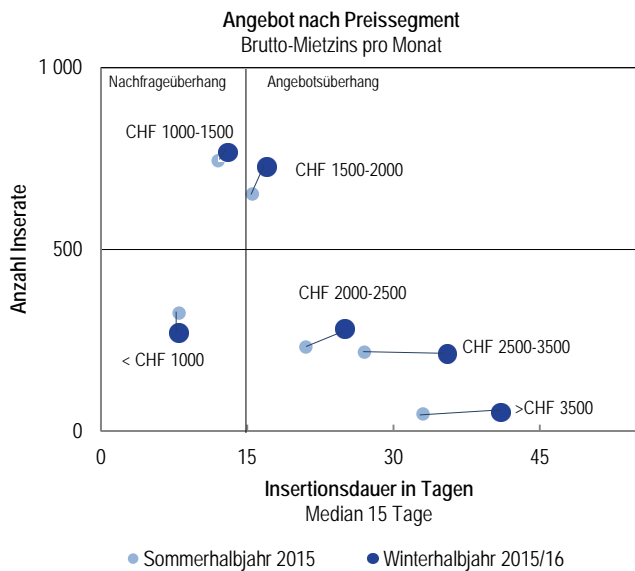
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (61 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (34 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (63 Tage).



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

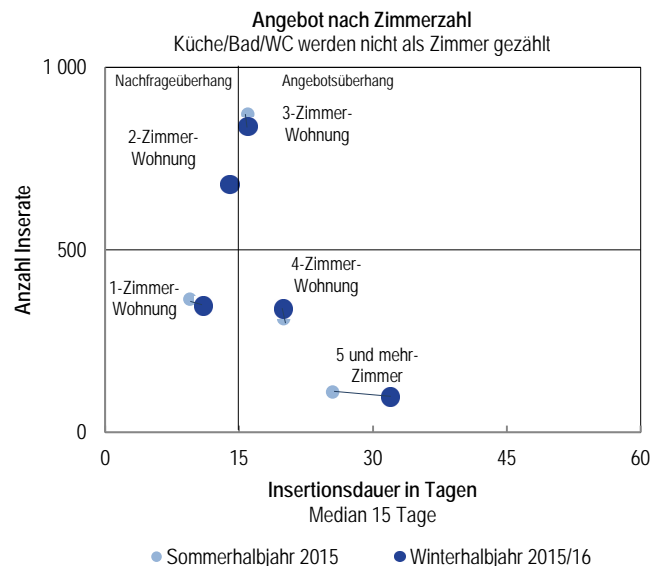
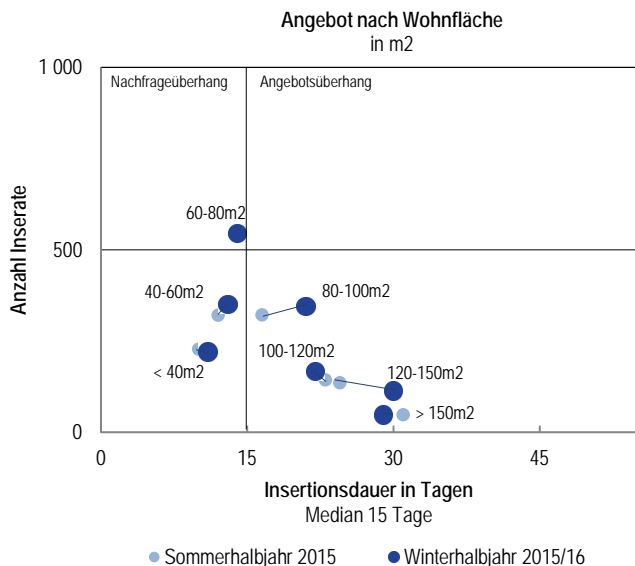
Wohnungen mit mehr als CHF 2'000 Brutto-Mietzins pro Monat waren deutlich weniger gefragt.



Die Insertionsdauer von Wohnungen mit einer Bruttomiete über CHF 2'000 erhöhte sich deutlich. Bei in etwa gleich hohem Angebot wie in der Vorperiode lässt sich auf einen Nachfrageeinbruch nach diesen Wohnungen schliessen. Ein solcher Nachfrageeinbruch war ebenfalls bei Wohnungen mit einer Fläche von 120-150m² und bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern zu beobachten.

Eine sichtbare Angebotsausweitung bei Wohnungen im mittleren Preissegment (CHF 1'500 bis CHF 2'000) wurde fast vollständig von einer höheren Nachfrage aufgefangen. Die Insertionszeit stieg in diesem Segment nur leicht an.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3.3m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Neubauwohnungen mussten 10 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

2'043 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'036 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden dabei mit 8 bis 13 Tagen besonders schnell absorbiert. Bei den günstigen Wohnungen war die Situation in Bern angespannt.

Der schon in den Vorperioden bestehende Angebotsüberhang bei den Wohnungen über CHF 2'000 Brutto-Miete pro Monat verschärfte sich weiter. Die teuersten Wohnungen mussten über 30 Tage länger inseriert werden als die billigsten.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand ein Angebotsüberhang an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m². Sie mussten doppelt so lange inseriert werden wie die Medianwohnung. Bei den Wohnungen mit einer Fläche von 120-150m² verstärkte sich der bereits in den Vorperioden bestehende Angebotsüberhang deutlich.

Kleinflächige Wohnungen waren dagegen gefragte Ware: Wohnungen mit weniger als 40m² fanden in Bern bereits nach nur 11 Tagen einen neuen Besitzer. Bei mittelgrossen Wohnungen mit 80-100m² zeichnete sich eine leichte Entspannung ab. Die Insertionszeit stieg hier von 17 auf 21 Tage an.

Angebot nach Zimmerzahl

Der schon in den Vorperioden bestehende Angebotsüberhang bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern akzentuierte sich in der Berichtsperiode noch einmal deutlich. Die Insertionszeit stieg von 26 auf 32 Tage an. Bei den 1-Zimmerwohnungen herrschte nach wie vor ein Nachfrageüberhang vor. Der Nachfrageüberhang schwächte sich jedoch leicht ab. Die Insertionszeit stieg von 9 auf 11 Tage an.

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 2015/16 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'601 von 2'355 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 68% aller online inserierten Wohnungen.