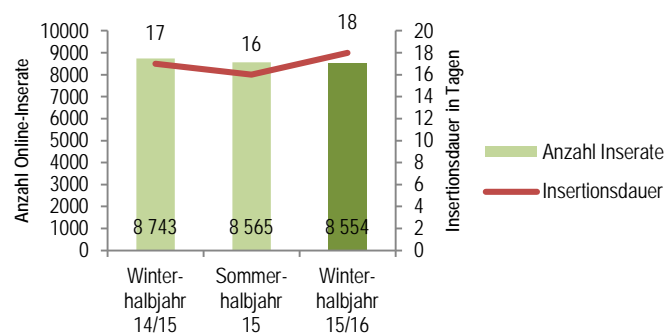


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Winterhalbjahr 2015/16¹

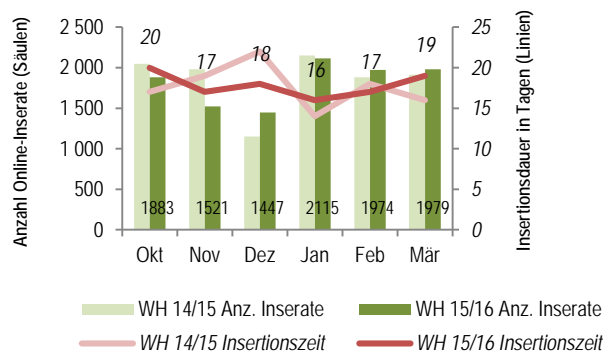
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind in der Stadt Zürich etwa gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode angeboten worden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ging jedoch zurück, daher verlängerte sich die mittlere Insertionszeit von 16 auf 18 Insertionstage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei etwa gleichgebliebenem Angebot von 8'554 inserierten Wohnungen gegenüber 8'565 in der Vorperiode stieg die Insertionsdauer von 16 auf 18 Tage an. Im Vergleich mit der Vorjahresperiode wurden etwa 200 weniger Wohnungen auf dem Markt ausgeschrieben. Damals hatte die Insertionszeit noch 17 Tage betragen.

Veränderung innerhalb der Periode



Die Insertionszeiten waren in Zürich im Verlauf der Berichtsperiode im Vergleich mit anderen Städten recht stabil. So stiegen die Insertionszeiten auch in den Monaten November/Dezember nicht an, obwohl das Angebot an Wohnungen in diesen Monaten etwas tiefer war als in den übrigen Monaten. Offensichtlich war das Interesse in Zürich, vor Weihnachten eine Wohnung zu beziehen, schwächer als in den übrigen Monaten.

Auch in der Vorperiode wurde im Dezember wenig gezügelt. Im Januar wurden diese aufgeschobenen Umzüge dann nachgeholt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

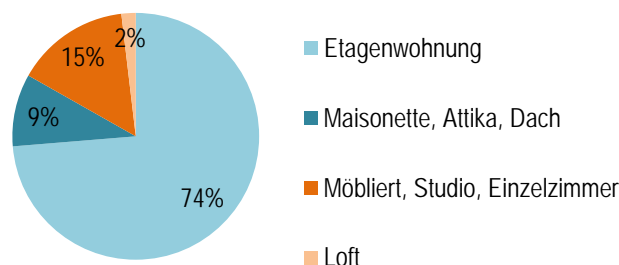
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 2% 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 (14 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage).

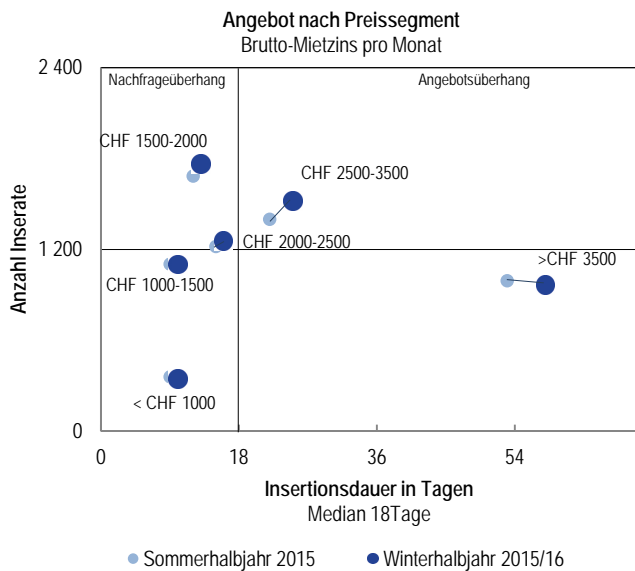
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 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

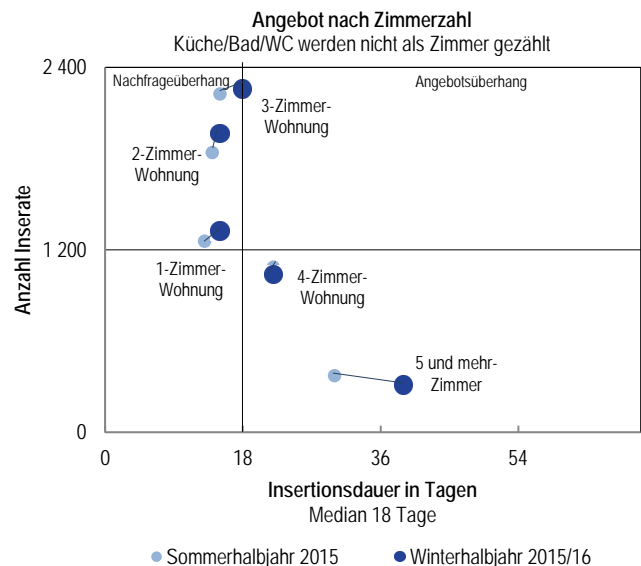
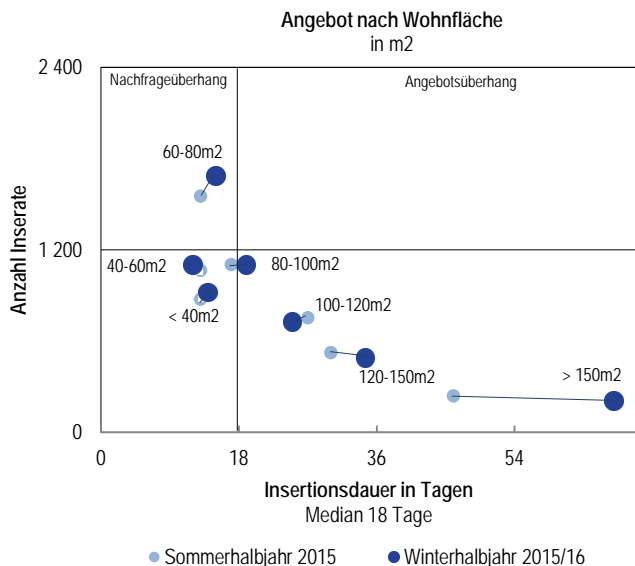
Steigende Insertionszeiten im den hohen Preissegment.



Die Insertionszeit von grossflächigen Luxuswohnungen mit mehr als 5 Zimmern nahm in der Berichtsperiode deutlich zu. Da die Angebotsmenge in diesen Segmenten in etwa konstant blieb, lässt sich auf eine rückläufige Nachfrage nach solchen Wohnungen schliessen. Der Trend der Vorperioden ging hier also weiter. Die Insertionszeiten im Preissegment von CHF 2'500 -3'500 Bruttomiete pro Monat nahm ebenfalls auf rund vier Wochen zu, allerdings wurden in diesem Segment auch deutlich mehr Wohnungen angeboten.

Ansonsten ergaben sich in der Berichtsperiode keine grösseren Veränderungen. Die Situation entspannte sich in nahezu allen Segmenten leicht.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 3m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korrelierte mit einer knapp 9 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten 14 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

Rund 4'465 Wohnungen, 64 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'446 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit nur 10 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand, wie in den Vorperioden, bei Wohnungen über CHF 3'500: Sie mussten 40 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m². Die Situation entspannte sich in der Berichtsperiode durch ein leicht höheres Angebot etwas, war aber mit 12 bis 15 Insertionstagen nach wie vor eher angespannt.

Der schon bestehende Angebotsüberhang bei den grossflächigen Wohnungen akzentuierte sich in der Berichtsperiode noch einmal. Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche mussten in der Berichtsperiode 67 Tage und damit 3 Wochen länger inseriert werden als in der Vorperiode.

Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen für Grosshaushalte waren in der Berichtsperiode deutlich weniger gefragt als in der Vorperiode. Die Insertionszeit für Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern nahm um 9 Tage auf 39 Tage zu. Damit vergrösserte sich der Angebotsüberhang in diesem Segment weiter. Ansonsten traf der Wohnungsmix in Zürich die Bedürfnisse der Mieter recht gut. Die Insertionszeiten der verschiedenen Wohnungstypen pendelten nahe um den Medianwert von 18 Insertionstagen.

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 17% der Insertionsdauer. Die übrigen 83% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 6'150 von 7'091 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 87% aller online inserierten Wohnungen.