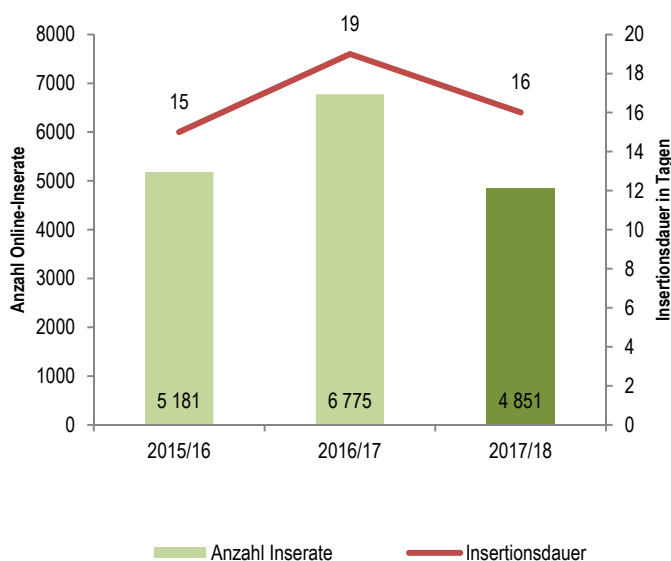


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Berichtsperiode 2017/18<sup>1</sup>

**Gegenüber dem Vorjahr ging die durchschnittliche Insertionszeit in der Berichtsperiode um 3 auf 16 Insertionstage zurück. Dieser deutliche Rückgang ist auf den starken Rückgang der Anzahl ausgeschriebener Wohnungen zurückzuführen: Das Angebot ging in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr um 28% auf insgesamt 4'851 inserierte Mietwohnungen zurück.**

## Veränderung zu Vorperioden



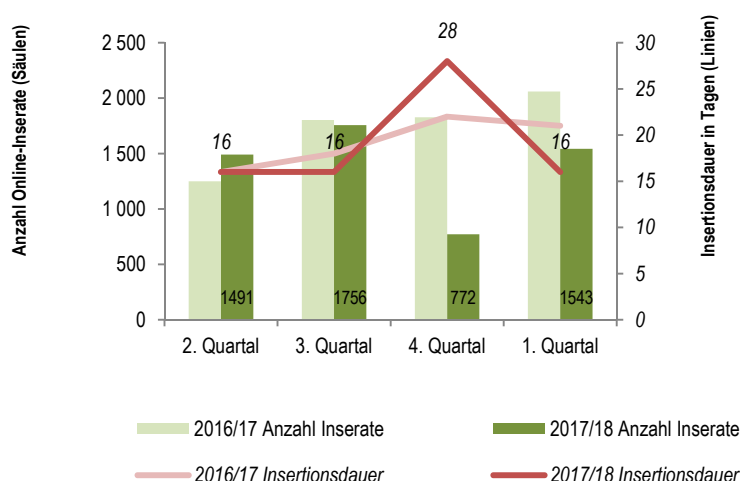
In der vorangegangenen Berichtsperiode war ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Insertionszeit um 4 Tage auf 19 Insertionstage festzustellen. Dieser starke Anstieg der Insertionsdauer war auf die deutliche Ausweitung der Angebotsmenge um rund 31% zurückzuführen.

Im aktuellen Berichtsjahr scheint die in den vergangenen Perioden anhaltende Angebotsausweitung gestoppt worden zu sein. Waren in der Periode 2016/17 noch 6'775 Mietwohnungen auf Online-Plattformen ausgeschrieben worden, waren es zwischen April 2017 und März 2018 insgesamt 4'851. Dies entspricht einem Rückgang der Angebotsmenge um markante 28%.

Wenig überraschend hatte dies deutliche Folgen für die durchschnittliche Insertionsdauer der am Berner Wohnungsmarkt ausgeschriebenen Objekte. Die klare Verknappung des Angebots führte zu einer Verkürzung der mittleren Insertionszeit um 3 Tage. Vermieter fanden im Schnitt nach 16 Tagen einen Abnehmer für ihre Wohnung. In der Vorperiode dauerte die Mietersuche noch 19 Tage.

Mit 16 Insertionstagen müssen in Bern im schweizerweiten Vergleich Wohnungen mit Abstand am kürzesten ausgeschrieben werden. An zweiter Stelle liegen Zürich und Lausanne mit durchschnittlich 20 Tagen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Zu Beginn der Berichtsperiode verhielt sich die Insertionszeit sehr stabil. Trotz einer Angebotszunahme im 3. Quartal 2017 um rund 18% verharrte die Insertionszeit auf niedrigen 16 Tagen.

Im 4. Quartal 2017 war, wie im Vorjahr, ein Anstieg der Insertionszeit zu beobachten. Die Insertionszeit verdoppelte sich im 4. Quartal auf insgesamt 28 Insertionstage. Dieser massive Anstieg der Insertionszeit erfolgte trotz eines sehr starken Rückgangs der Anzahl im Internet ausgeschriebener Objekte um 56%. Der jeweils im 4. Quartal stattfindende Anstieg der Insertionszeit lässt sich mit einem saisonal bedingten Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen über die Feiertage erklären.

Im 1. Quartal des neuen Jahres erholte sich dann sowohl das Angebot als auch die Insertionszeit wieder. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen verdoppelte sich und die durchschnittliche Insertionszeit pendelte sich wieder bei 16 Insertionstagen ein.

Mit Ausnahme des sehr ungewöhnlichen 4. Quartals 2017 verhielt sich der Mietwohnungsmarkt der Stadt Bern relativ stabil.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

## Rückgang der Anzahl Internetinserate in allen Segmenten

Eine Aufschlüsselung nach Preis und Grössensegment zeigt, dass am Berner Mietwohnungsmarkt der Angebotsrückgang in allen Kategorien feststellbar ist. Besonders stark betroffen sind Wohnungen im tieferen bis mittleren Preissegment (CHF 1'000–2'500) sowie Objekte mit 2 bis 3 Zimmern.

### Angebot nach Preissegment

Sehr günstige Wohnungen (< CHF 1'000) sind in der Stadt Bern weiterhin Mangelware. Durch den Angebotsrückgang um 22% hat sich der Nachfrageüberhang erneut verschärft. Diese Wohnungen mussten mit 10 Insertionstagen 2 Tage kürzer im Internet inseriert werden als noch in der Vorperiode.

Im tieferen bis mittleren Preissegment (CHF 1'000–2'000) ist in der Berichtsperiode die Zahl auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr sehr stark zurückgegangen. Die Angebotsverknappung lag im Segment von CHF 1'000–1'500 bei 36% und im Segment von CHF 1'500–2'000 bei 34%. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich in beiden Preiskategorien dennoch relativ stabil verhalten. Diese Mietwohnungen mussten im Schnitt 15 bzw. 20 Tage (+1 Tag bzw. -3 Tage) inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden.

Eine durch die Angebotsverknappung getriebene Verkürzung der Insertionszeit ist auch im Segment CHF 2'000–2'500 zu beobachten. Das um 35% geringere Angebot hat zu einer Abnahme der mittleren Insertionszeit um 3 Tage auf 21 Tage geführt.

In den höheren Preiskategorien sind starke Abnahmen der durchschnittlichen Insertionszeit festzustellen. Objekte mit einem Mietzins zwischen CHF 2'500 und 3'000 mussten mit 22 Insertionstagen 14 Tage kürzer ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Der Angebotsüberhang hat sich somit fast vollständig aufgelöst.

Auch im Luxussegment hat sich die mittlere Insertionsdauer um 13 Tage auf 33 Insertionstage verkürzt. Hier bleibt aber trotz der starken Abnahme ein klarer Angebotsüberhang bestehen.

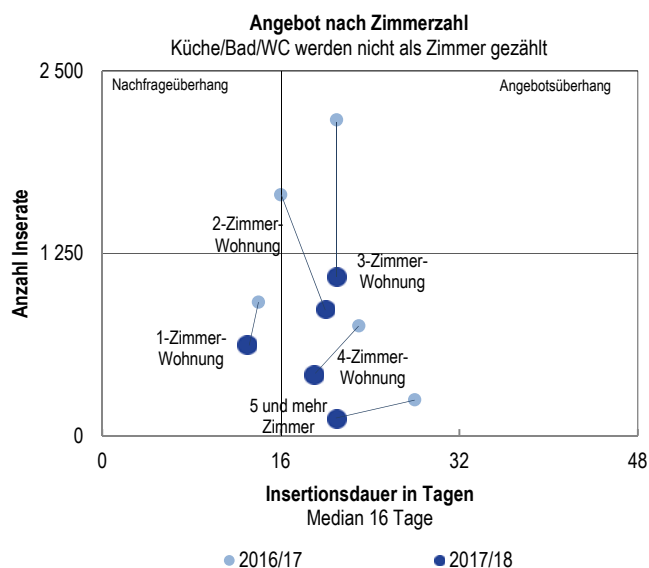
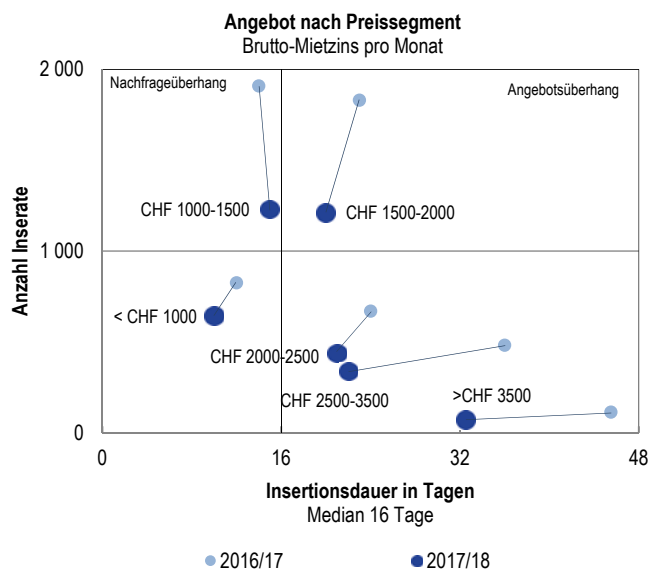
### Angebot nach Zimmerzahl

Ganz kleine Wohnungen mit 1 Zimmer konnten in der Berichtsperiode mit 13 Tagen sehr schnell vermietet werden. Der Rückgang der im Internet ausgeschrieben Wohnungen um 32% hat die Insertionszeit um 1 Tag verkürzt.

Dramatische Rückgänge der Zahl der auf Online-Portalen angebotenen Wohnungen sind im Segment der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen festzustellen: Hier hat sich das Angebot um 48% bzw. 50% verknappt. Bei 2-Zimmer-Wohnungen hat sich trotz dieses starken Angebotsrückgangs die Insertionszeit um 4 Tage auf 20 Insertionstage verlängert. Bei Objekten mit 3 Zimmern blieb die mittlere Insertionszeit stabil bei 20 Insertionstagen. Dies spricht in beiden Kategorien für eine Abnahme der Nachfrage nach diesen Objekten.

Auch bei Mietwohnungen mit 4 Zimmern ist eine durch den deutlichen Angebotsrückgang getriebene Abnahme der Insertionszeit festzustellen. In der Stadt Bern wurden gegenüber der Vorperiode 45% weniger 4-Zimmer-Wohnungen ausgeschrieben. Damit einhergehend konnten diese Objekte mit 19 Insertionstagen 4 Tage schneller vermietet werden als noch in der Vorperiode.

Der gleiche Trend findet sich auch bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Bei einem Angebotsrückgang von 52% hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 7 Tage auf 21 Insertionstage verkürzt. Der in der Vorperiode bestehende Angebotsüberhang hat sich in diesem Segment somit stark abgeschwächt.



**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.