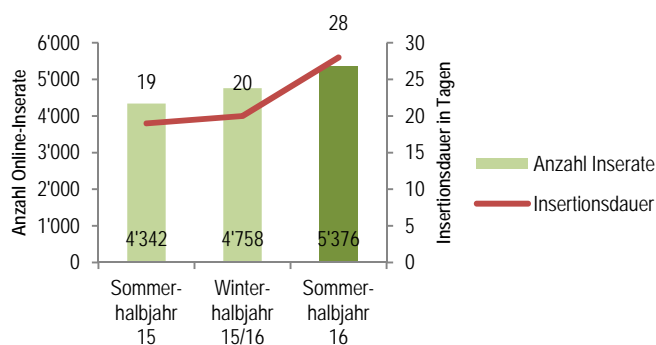


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

**Im Sommerhalbjahr 2016 sind in Basel 13% Wohnungen mehr angeboten worden als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich daher stark. Die durchschnittliche Insertionszeit stieg um 8 Tage auf 28 Tage.**

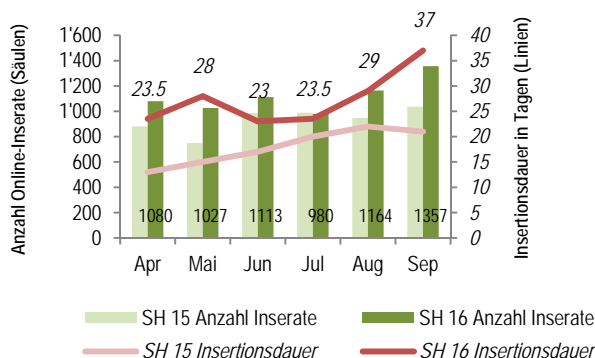
## Veränderung zu Vorperioden



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannte sich stark. Bei einem deutlich grösseren Angebot von 5'376 inserierten Wohnungen, gegenüber 4'758 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 20 auf 28 Tage zu. Die deutliche Angebotsausweitung hat zur Entspannung auf dem Markt geführt.

Vor einem Jahr hatte die Insertionszeit bei 4'342 inserierten Wohnungen noch 19 Tage betragen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Durch eine starke Angebotsausweitung gegen Ende des Sommers hat sich die mittlere Insertionsdauer bis im September auf 37 Tage verlängert. Das vergrösserte Angebot wurde nicht durch eine höhere Nachfrage nach Mietwohnungen aufgefangen.

Gegenüber der Vorjahresperiode waren während des ganzen Halbjahresverlaufs deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben und die Insertionszeiten sind entsprechend gestiegen.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

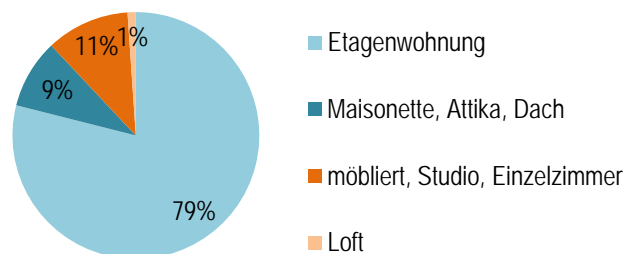
Bei knapp 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Die Segmente „Maisonette-, Attika- und Dachwohnungen“ sowie „Wohnungen für Personen mit wenig Raumanpruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer)“ nahmen jeweils ca. 10% des Gesamtmarktes in Anspruch. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in den folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (23 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (22 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (26 Tage).

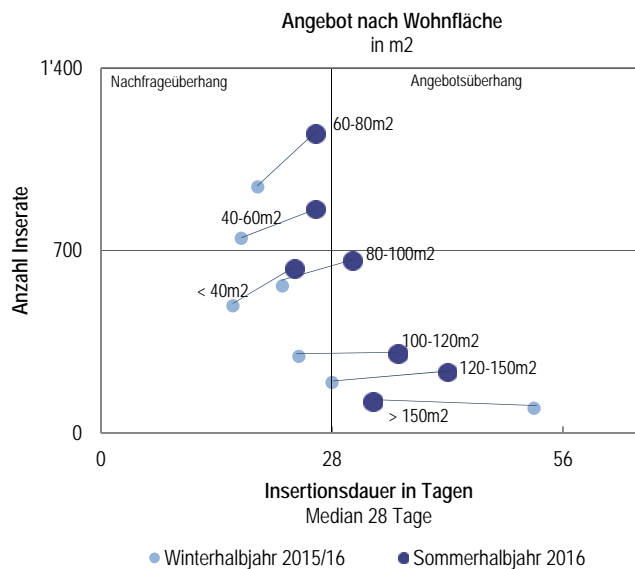
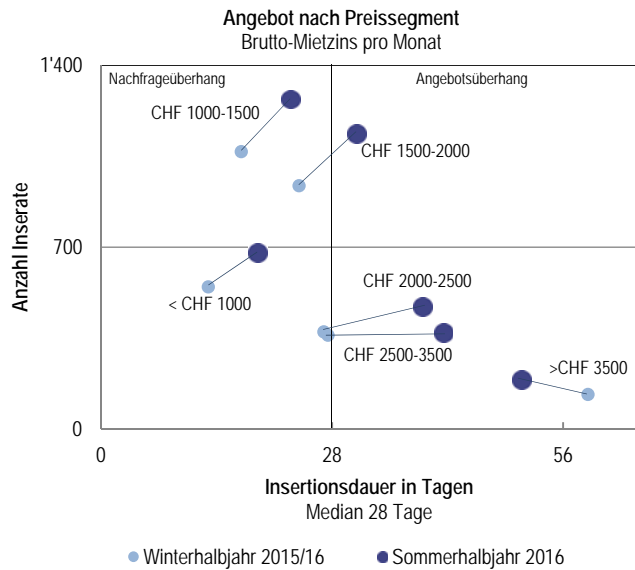
In den folgenden, grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten dagegen lang:

- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> (48 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> (42 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (94 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (42 Tage).



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

## Breite Entspannung durch Angebotsausweitung – Überangebot bei Luxus- und Grosswohnungen nimmt etwas ab

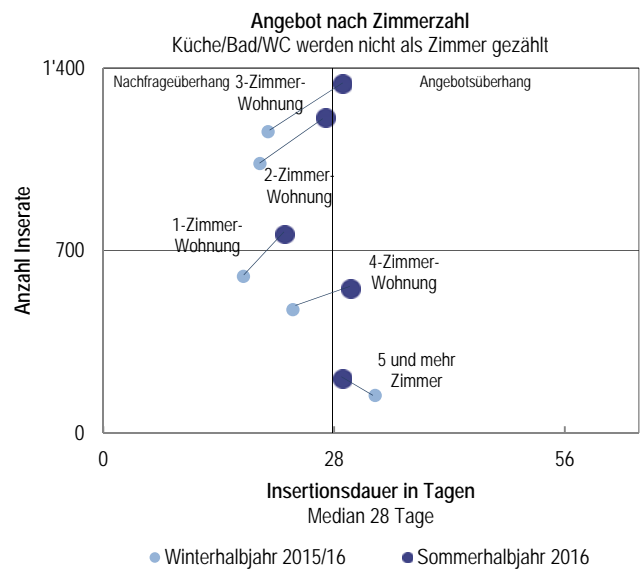


In der Berichtsperiode wurden in sämtlichen Wohnungssegmenten mehr Wohnungen angeboten. Diese Angebotsausweitung sorgte in allen Segmenten, ausser demjenigen der teuersten (>CHF 3'500) und grössten (>150m<sup>2</sup>, 5 und mehr Zimmer) Wohnungen zu einer deutlichen Verlängerung der Insertionsdauer. Daraus lässt sich schliessen, dass das vergrösserte Angebot nur im Segment der grossflächigen Luxuswohnungen durch eine grössere Nachfrage kompensiert wurde.

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.

5m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag.

Neubauten mussten 12 Tage länger ausgeschrieben werden als Altbauten. Dies liegt zumindest teilweise daran, dass bei grösseren Neubauobjekten mit vielen gleichen Wohnungen jeweils nur ein Inserat pro Wohnungstyp geschaltet wird und dieses online bleibt, bis alle Wohnungen vermietet sind.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

3'552 Wohnungen, 86% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'947 Wohnungen, 47% des Angebots) wurden mit 19 bis 23 Tagen besonders schnell absorbiert.

Dank der deutlichen Angebotsausweitung hat sich der Nachfrageüberhang nach preiswerten Wohnungen stark reduziert. Trotz der Entspannung sind Wohnungen mit einem Mietzins von weniger als CHF 1'500 im Vergleich noch stark nachgefragt.

Der Angebotsüberhang bei Luxuswohnungen mit einer Miete von mehr als CHF 3'500 hat sich dank grösserer Nachfrage etwas reduziert. Solche Wohnungen konnten in der Berichtsperiode 8 Tage schneller vermietet werden als in der Vorperiode.

### Angebot nach Wohnfläche

Aufgrund der starken Angebotsausweitung bei den kleinflächigen Wohnungen bis 80m<sup>2</sup> und der gestiegenen Nachfrage nach grossflächigen Wohnungen (>150m<sup>2</sup>) befindet sich der Markt in einem relativ guten Gleichgewicht. Der angebotene Wohnungsflächenmix trifft den Geschmack der Mieter. Es herrschen in keinem Segment grössere Angebots- oder Nachfrageüberhänge vor.

### Angebot nach Zimmerzahl

Dank dem gestiegenen Angebot hat sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern fast vollständig aufgelöst. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern gestiegen. Der Wohnungsmix in Basel entsprach damit sehr gut den Bedürfnissen der Mieter, was deren gewünschte Haushaltsgrosse anbelangt.

#### <sup>2</sup> Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

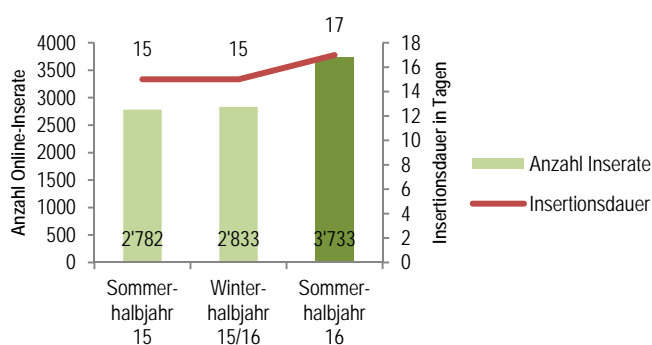
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 2% der Insertionsdauer. Die übrigen 98% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'913 von 4'176 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

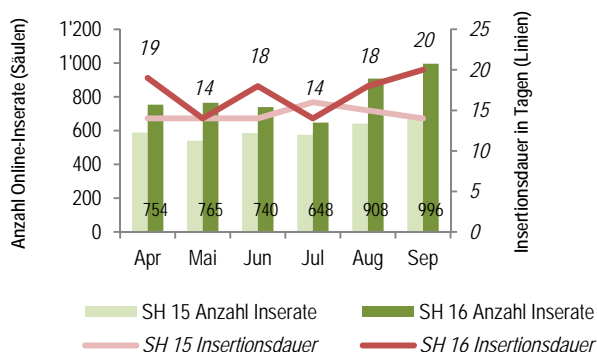
**Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Bern hat sich im Sommerhalbjahr 2016 entspannt. Das Wohnungsangebot stieg um 32% und die durchschnittliche Insertionsdauer verlängerte sich von 15 auf 17 Tage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei einem deutlich grösseren Angebot von 3'733 inserierten Wohnungen, gegenüber 2'833 in der Vorperiode, verlängerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 2 auf 17 Tage. Die starke Angebotsausweitung wurde teilweise durch eine höhere Nachfrage kompensiert.

## Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende des Sommerhalbjahres entspannte sich der Berner Mietwohnungsmarkt dank einer starken Angebotsausweitung, die nicht durch eine höhere Nachfrage kompensiert wurde. Nachdem die mittlere Insertionszeit im Juli noch 14 Tage betragen hatte, stieg sie bis im September auf 20 Tage. Der September war damit für Mieter der beste Monat, um eine neue Bleibe zu finden. Im Mai und Juli hingegen war die Situation mit durchschnittlich 14 Insertionstagen deutlich angespannter.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

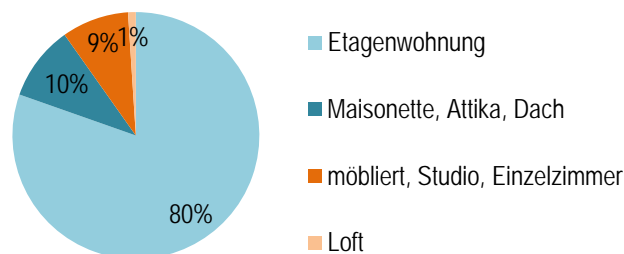
Bei 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit jeweils ca. 10% bestanden die zweitgrössten Marktsegmente aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen und Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in den folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (16 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (12 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (14 Tage).

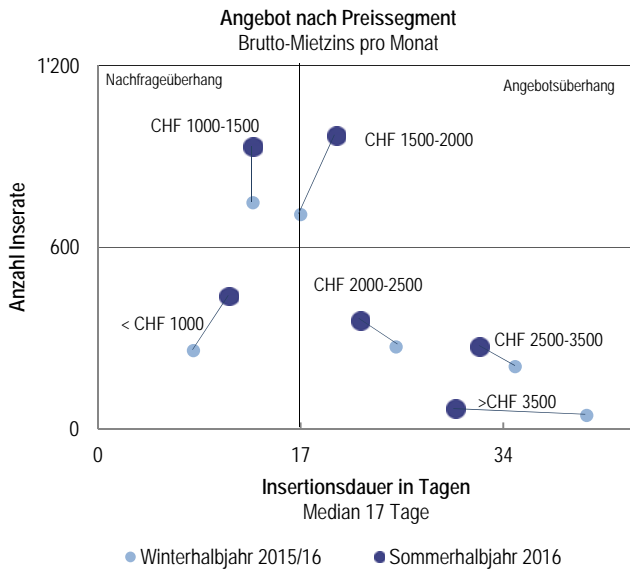
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> (28 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (28.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m<sup>2</sup> (26 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

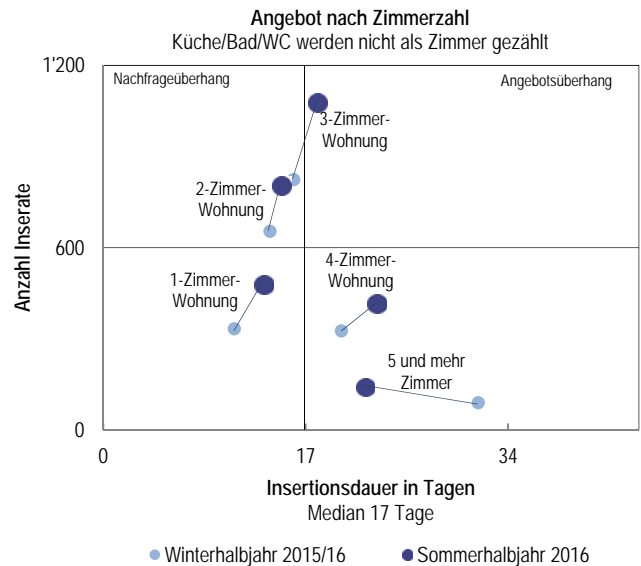
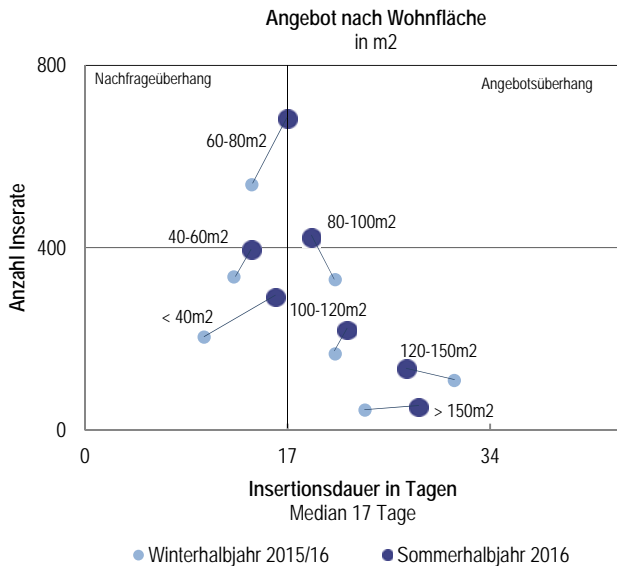
## Deutliche Angebotsausweitung sorgt für leichte Entspannung bei preiswerten kleinen Wohnungen



Die Marktsituation im Sommerhalbjahr 2016 war geprägt von einer deutlichen Angebotsausweitung bei kleinen und mittelgrossen Wohnungen (<100m<sup>2</sup>, 3 und weniger Zimmer) im niedrigen und mittleren Preissegment (<CHF 2'000). Zu einem Teil wurde diese Angebotsausweitung von einer grösseren Nachfrage aufgefangen. Die Insertionszeiten in diesem Segment verlängerten sich nur leicht.

Grossflächige, teure Wohnungen für grössere Haushalte wurden in der Berichtsperiode ebenfalls häufiger angeboten. Die Angebotsausweitung war hier jedoch kleiner und wurde teilweise von einer grösseren Nachfrage mehr als kompensiert.

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. 3.3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauwohnungen mussten 10 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

2'692 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'369 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden dabei mit 11 bis 13 Tagen besonders schnell absorbiert.

Trotz deutlicher Angebotsausweitung bleiben damit preiswerte Wohnungen Mangelware. Das grössere Angebot sorgte für eine leichte Entspannung. Die Insertionsdauer stieg um 3 Tage auf 11 Insertionstage an.

Bei den teureren Wohnungen (>CHF 2'000) sorgte eine stark gestiegene Nachfrage dafür, dass sich der Angebotsüberhang trotz grösserem Angebot reduziert hat. Die Insertionszeiten sind hier deutlich gesunken.

### Angebot nach Wohnfläche

Es bestand weiter ein Angebotsüberhang an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m<sup>2</sup>. Sie mussten 10 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Kleinflächige Wohnungen waren dagegen gefragtere Ware. Die Situation hat sich jedoch dank stark vergrössertem Angebot etwas entspannt. Der in den Vorperioden bestehende Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> hat sich vollständig aufgelöst.

### Angebot nach Zimmerzahl

Der angebotene Wohnungsmix in Bern entsprach sehr gut den Bedürfnissen der Mieter, was die gewünschte Zimmerzahl anbelangt. Der in den Vorperioden herrschende Angebotsüberhang bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat sich aufgrund steigender Nachfrage fast vollständig aufgelöst. Die mittlere Insertionszeit in diesem Segment ist um 10 Tage auf 22 Tage gesunken.

#### <sup>2</sup> 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.

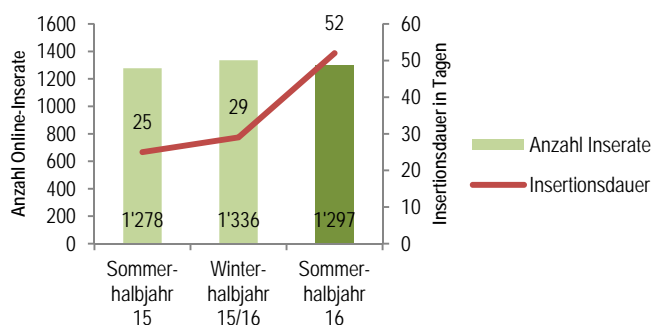
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'169 von 3'083 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 70% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

**Das Wohnungsangebot ist im Sommerhalbjahr 2016 leicht zurückgegangen. Trotzdem ist die mittlere Insertionsdauer stark von 29 auf 52 Insertionstage gestiegen.**

## Veränderung zu Vorperioden

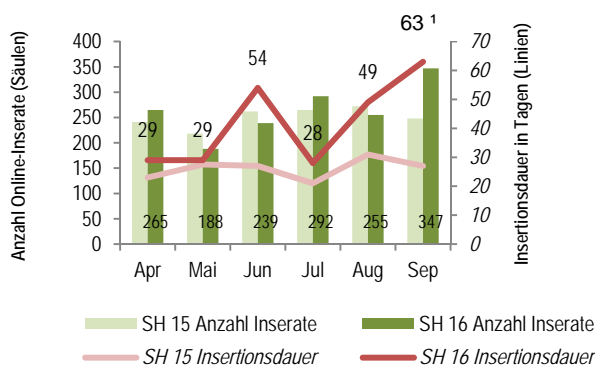


Bei einem leicht rückläufigen Angebot von 1'297 Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 29 auf 52 Tage sehr stark zu. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Chur brach im Sommerhalbjahr 2016 somit regelrecht ein.

Auch im Vergleich mit der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit noch 25 Tage betragen hatte, blieb die Angebotsmenge in etwa konstant. Das grössere Wohnungsangebot wurde nicht durch eine gesteigerte Nachfrage absorbiert.

Chur hat sich damit zum Mietwohnungsmarkt mit der längsten Insertionszeit aller untersuchten Städte entwickelt.

## Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende der Berichtsperiode sind die Insertionszeiten in Chur stark angestiegen. Wohnungen, die im September vermietet wurden, waren im Schnitt 63 Tage auf dem Netz aufgeschaltet, bevor sich ein neuer Mieter fand.

<sup>1</sup> Aufgrund von noch unklaren Auswirkungen von Änderungen auf einem in Chur bedeutenden Online-Marktplatz wurden für die Berechnung der Insertionsdauer nur Inserate berücksichtigt, welche bis zum 15. September vom Netz genommen wurden.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

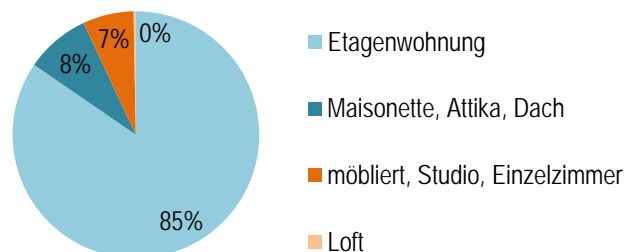
Bei 85% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 8% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 7% aus. Lofts wurden kaum angeboten.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (29 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (41.5 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (31.5 Tage).

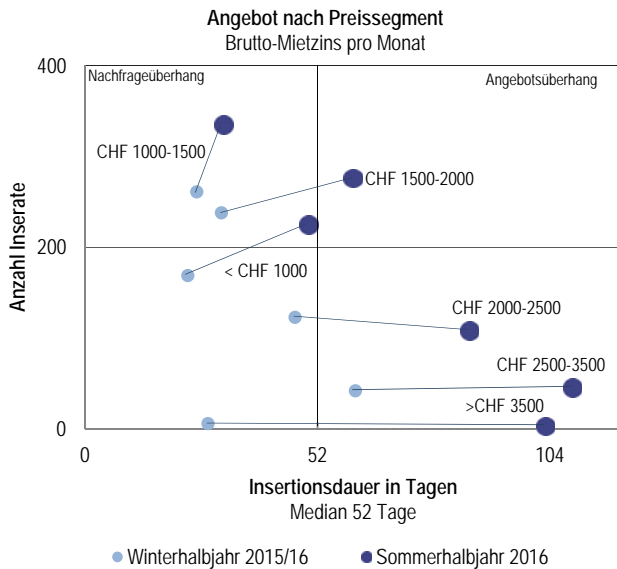
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (81 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (84 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (86 Tage).

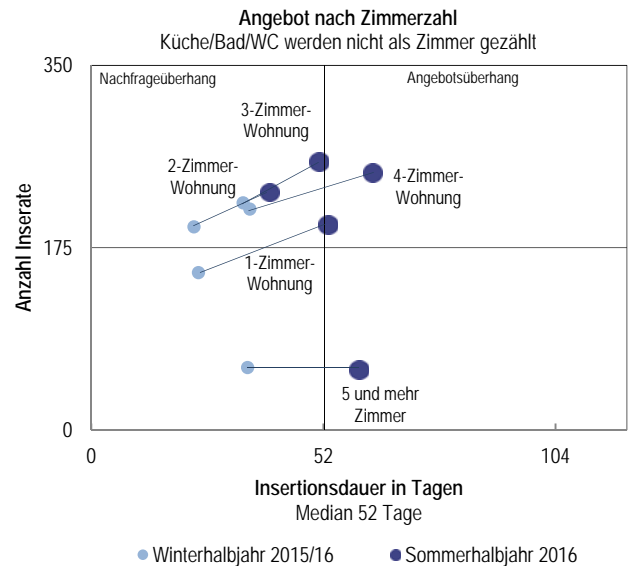
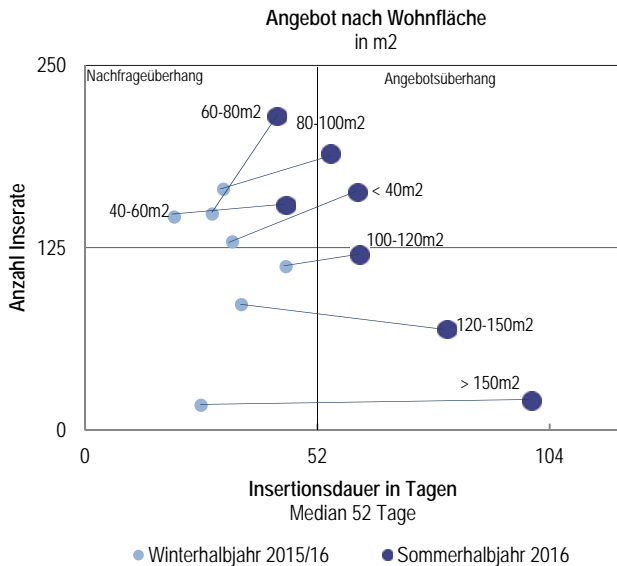


<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

## Starker Nachfrageeinbruch in allen Wohnungssegmenten lässt Insertionsdauern stark ansteigen.



Die Situation auf dem Churer Mietwohnungsmarkt war geprägt von konstantem Mietwohnungsangebot bei gleichzeitig starkem Nachfrageeinbruch in allen Wohnungssegmenten. Diese Kombination führte zu stark verlängerten Insertionszeiten in nahezu allen Wohnungssegmenten.



### Angebot nach Preissegment

Rund 836 Wohnungen, 84% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (560 Wohnungen, 56% des Angebots) wurden mit 31 bis 50 Tagen relativ schnell absorbiert.

Am wenigsten vom Nachfrageeinbruch betroffen waren Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000-1'500. Hier dürfte sich vor allem das stark gestiegene Wohnungsangebot für die leicht höhere Insertionszeit verantwortlich zeichnen.

In den oberen Preissegmenten (>CHF 2'000) besteht ein starker Angebotsüberhang. Wohnungen in diesen Preissegmenten müssen über 85 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

### Angebot nach Wohnfläche

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in allen Flächensegmenten stark eingebrochen. Am stärksten war der Nachfragerückgang bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m<sup>2</sup>. Bei diesen Wohnungen besteht ein Angebotsüberhang. Die Wohnungen müssen über 80 Tage inseriert werden, um einen Mieter zu finden. Durch den starken Nachfrageeinbruch existieren keine Flächensegmente mit grösserem Nachfrageüberhang mehr.

### Angebot nach Zimmerzahl

Was den Zimmermix anbelangt, befand sich der Markt in Chur in einem recht guten Gleichgewicht. Wohnungen mit mehr als vier Zimmern waren etwas zu viele vorhanden, während Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern eher knapp waren.

### Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

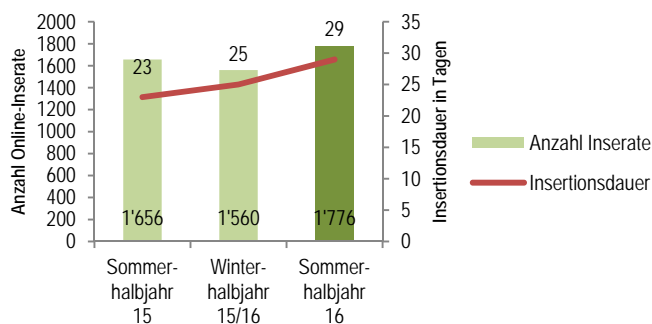
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 1% der Insertionsdauer. Die übrigen 99% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 929 von 998 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 93% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

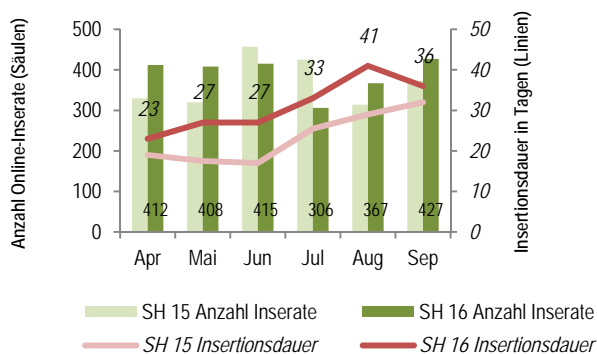
**Im Sommerhalbjahr 2016 wurden rund 14% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich dank dieser Angebotsausweitung. Die mittlere Insertionszeit ist von 25 auf 29 Insertionstage gestiegen.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'776 inserierten Wohnungen gegenüber 1'560 in der Vorperiode nahm die Insertionsdauer von 25 auf 29 Tage zu. Durch dieses höhere Angebot hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannt. Die mittlere Insertionszeit ist um vier Tage von 25 auf 29 Insertionstage angestiegen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende der Berichtsperiode ist die Insertionszeit auf dem Freiburger Wohnungsmarkt gestiegen. Im August erreichte sie ihr Maximum von 41 Tagen und sank im September wieder auf 36 Tage.

Die Entwicklung der Insertionszeiten ist unabhängig von der Anzahl ausgeschriebener Inserate. Dies deutet auf eine schwankende Nachfrage hin.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

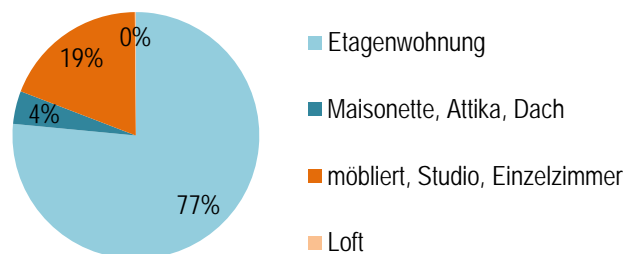
Bei 77% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 19% bestand das zweitgrösste Wohnungssegment aus Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dies ist im Vergleich zu den anderen Städten sehr hoch. 4% der Wohnungen waren Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Lofts wurden praktisch keine vermietet.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <math><40\text{m}^2</math> (26.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit <math>40\text{-}60\text{m}^2</math> (26 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit <math>40\text{-}60\text{m}^2</math> (22.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit <math>60\text{-}80\text{m}^2</math> (26.5 Tage).

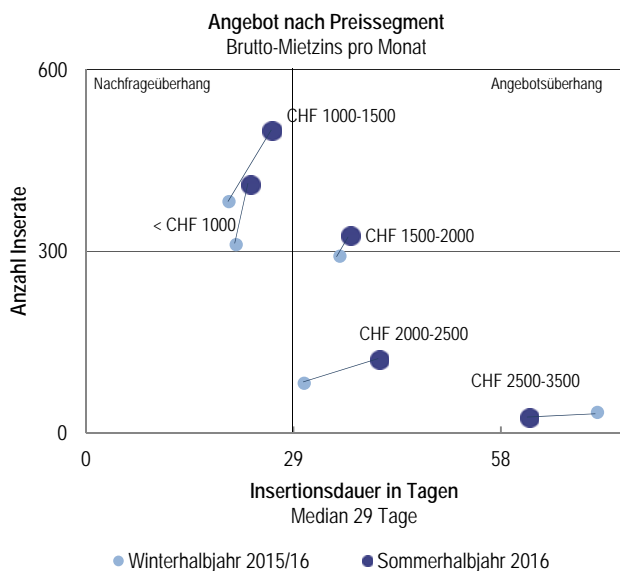
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit <math>80\text{-}100\text{m}^2</math> (46.5 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit <math>120\text{-}150\text{m}^2</math> (60.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit <math>120\text{-}150\text{m}^2</math> (59 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

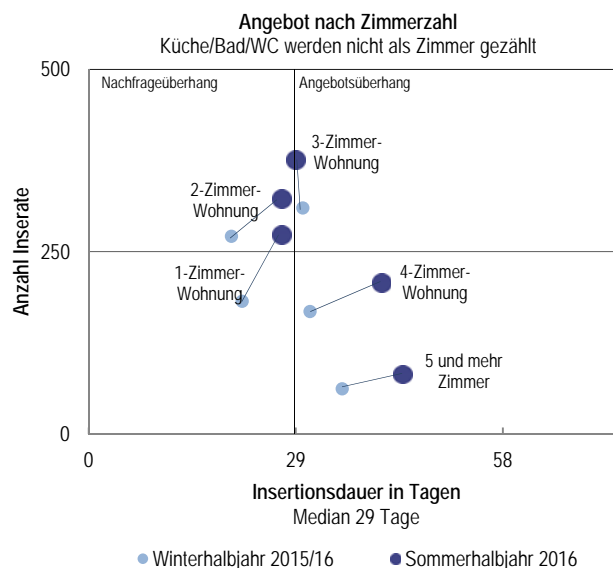
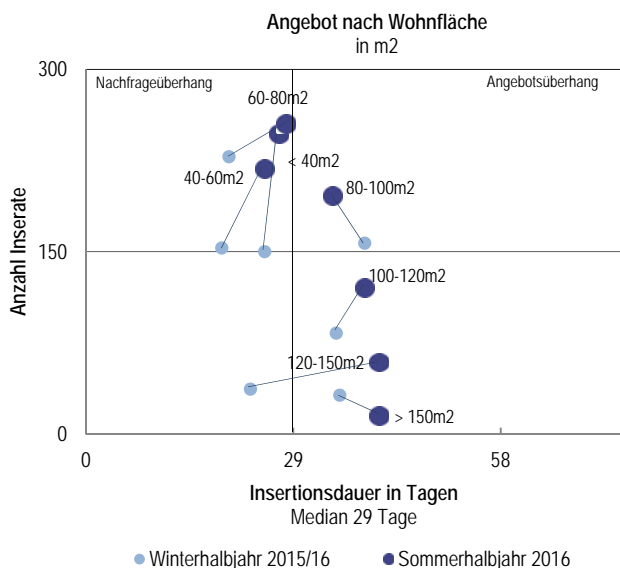
## Angebotsausweitung im Segment der kleinen, preiswerten Wohnungen



Im Segment der kleineren Wohnungen zeigte sich während des Sommerhalbjahrs eine starke Angebotsausweitung. Diese wurde grösstenteils durch eine höhere Nachfrage aufgefangen. Die mittlere Insertionszeit in diesen Segmenten ist daher nur leicht gestiegen. Wohnungen in diesem Segment waren nach wie vor gefragt.

Die Insertionszeit von grossflächigen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Berichtsperiode deutlich gestiegen. Weil das Wohnungsangebot in etwa konstant blieb, lässt sich auf eine rückläufige Nachfrage nach diesem Wohnungstyp schliessen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 20 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche korrespondierten mit einer um einen Tag kürzeren Insertionszeit. Ein Balkon führte dazu, dass Wohnungen im Schnitt 12 Tage kürzer auf dem Markt verweilten als solche ohne.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

1'235 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (909 Wohnungen, 66% des Angebots) wurden mit 23 bis 26 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Nachfrageüberhang bei den preiswerten Wohnungen reduzierte sich. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 gingen aber immer noch 6 Tage schneller vom Markt als die Medianwohnung. Der Angebotsüberhang für Luxuswohnungen hat sich etwas reduziert. Sie mussten aber immer noch mehr als doppelt so lange inseriert werden wie die Medianwohnung.

### Angebot nach Wohnfläche

Trotz einer grossen Angebotsausweitung bleiben kleinflächige Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup> eher knapp. Sie müssen ein paar Tage weniger lange ausgeschrieben werden als die Medianwohnung.

Die Nachfrage nach grossflächigen Wohnungen mit mehr als 120m<sup>2</sup> ist etwas eingebrochen. Die Insertionszeiten haben sich in diesen Segmenten verlängert. Bei grossen Wohnungen herrscht ein leichter Angebotsüberhang vor.

### Angebot nach Zimmerzahl

Die Nachfrage nach Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Berichtsperiode zurückgegangen. Bei leicht erhöhtem Angebot sind die Insertionszeiten deutlich angestiegen. Es herrscht damit nach wie vor ein Angebotsüberhang nach Wohnungen für grosse Haushalte vor.

#### <sup>2</sup> 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 Sommerhalbjahr 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'083 von 1'433 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 76% aller online inserierten Wohnungen.

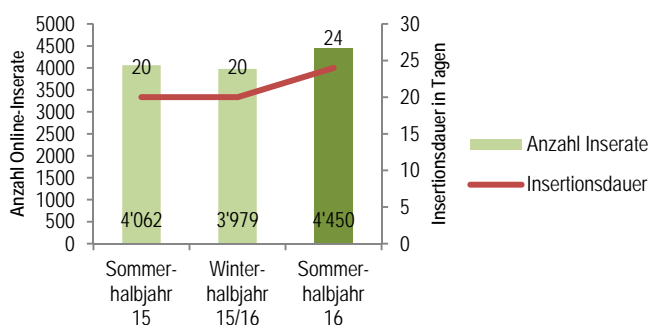


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

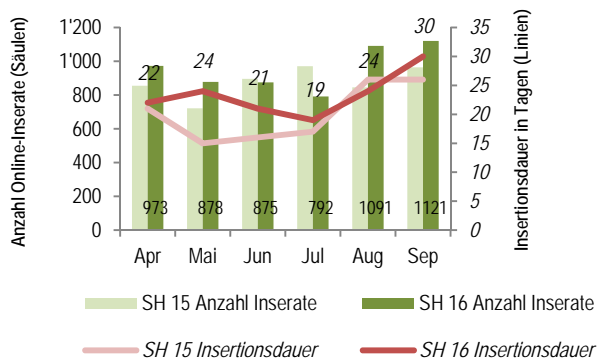
**Im Sommerhalbjahr 2016 sind 12% mehr Wohnungen inseriert worden als in der Vorperiode. Die Insertionszeit nahm um 4 Tage zu und stieg von 20 auf 24 Tage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4'450 inserierten Wohnungen, gegenüber 3'979 in der Vorperiode, stieg die Insertionszeit in der Berichtsperiode von 20 auf 24 Tage an. Der Anstieg der Insertionszeit ist damit wohl grösstenteils durch das grössere Angebot zustande gekommen. Die Nachfrage ist dagegen relativ konstant geblieben. Der Wohnungsmarkt hat sich dadurch etwas entspannt.

## Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende des Sommerhalbjahres 2016 stieg die Insertionszeit von Mietwohnungen in Genf auf 30 Insertionstage. Dies ist ein erstaunlich hoher Wert für den Genfer Mietwohnungsmarkt. Noch im Juli waren Wohnungen im Schnitt nur 19 Tage ausgeschrieben.

Die Insertionszeit von Wohnungen bewegte sich in etwa mit der Angebotsmenge. Dies ist ein Indiz für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

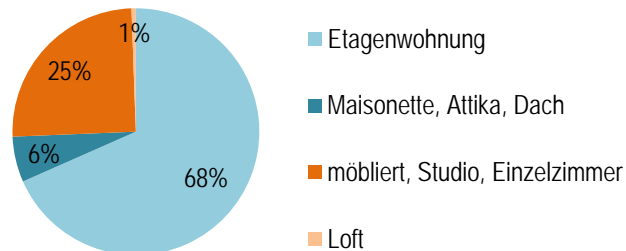
Bei 68% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. In Genf existierte mit einem Anteil von 25% ein schweizweit einzigartig grosses Wohnungssegment für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dies hängt wohl mit den sehr hohen Mieten in Genf zusammen. 6% der Wohnungen waren Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (16 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (14 Tage).

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

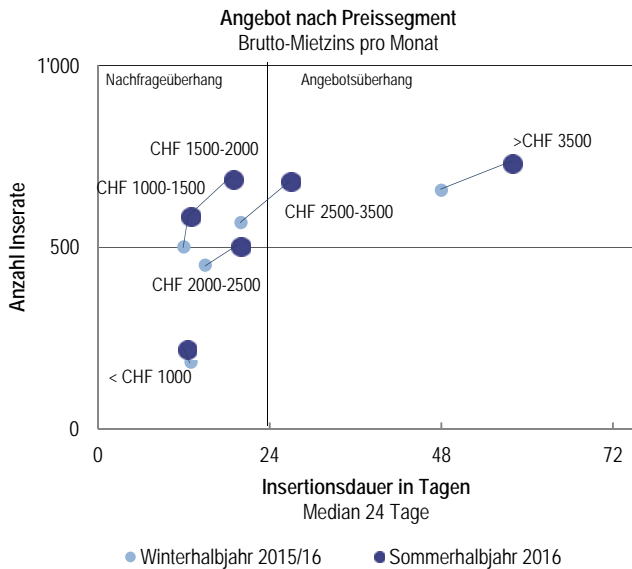
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> (44 Tage),
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (40 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen > 150m<sup>2</sup> (61Tage).



Anmerkung: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

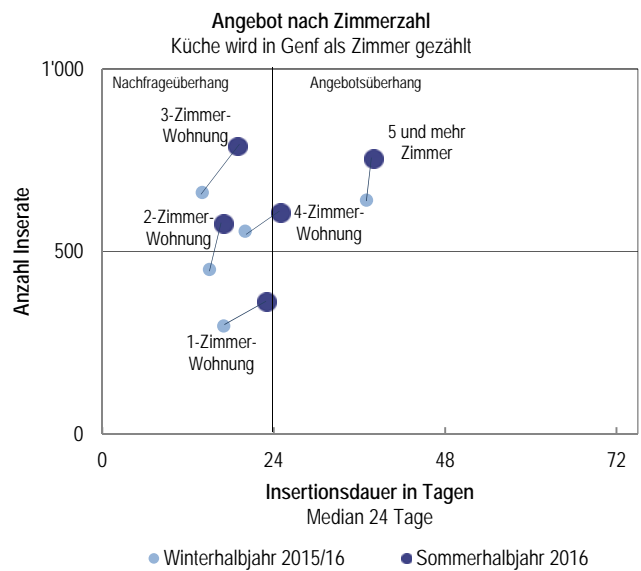
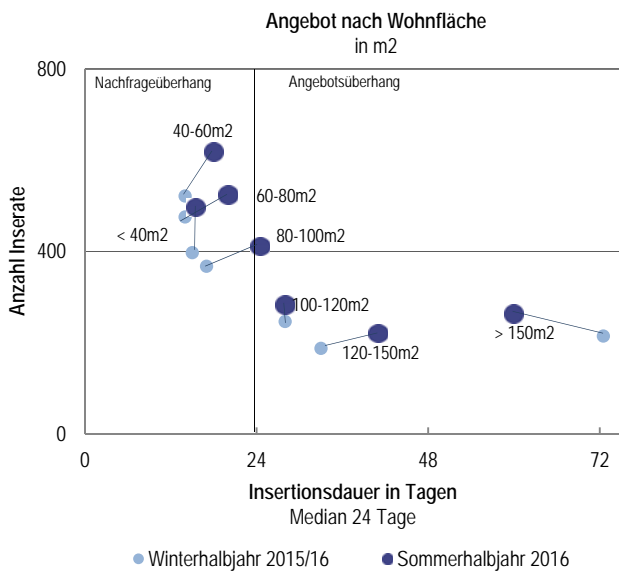
<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

## Der Genfer Mietwohnungsmarkt hat sich leicht entspannt.



Die Angebotsausweitung erfolgte in allen Wohnungssegmenten und führte zu einer breiten Entspannung im Genfer Mietwohnungsmarkt. Nach wie vor bleiben jedoch kleinere Wohnungen für weniger als CHF 1'500 Bruttomietzins pro Monat knapp. Hier herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang. Interessant ist die Beobachtung, dass die Nachfrage nach Luxuswohnungen abgenommen hat, gleichzeitig aber die Nachfrage nach Grosswohnungen gestiegen ist.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer: Eine um CHF 50 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3.3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Insertionszeit. Zwischen der Insertionsdauer von Neubauwohnungen und Altbauwohnungen bestand in Genf kein signifikanter Unterschied.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

2'670 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 3'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (803 Wohnungen, 23% des Angebots) wurden mit 12 bis 13 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Angebotsüberhang bei Wohnungen über CHF 3'500 hat sich akzentuiert: Sie mussten 24 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Auffällig war, dass es in Genf nur ein sehr geringes Angebot für Wohnungen gab, welche weniger als CHF 1'000 kosteten.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen waren in Genf weiterhin Mangelware. Wohnungen bis 80m<sup>2</sup> fanden nach 15 bis 20 Tagen sehr schnell einen Nachmieter. Grossflächige Wohnungen mit mehr als 120m<sup>2</sup> mussten dagegen deutlich länger inseriert werden.

Solche ab 150m<sup>2</sup> mussten mehr als 35 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung. Der Angebotsüberhang bei den Grosswohnungen hat sich jedoch trotz leicht höherem Angebot reduziert, weil die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp angezogen hat. Es sei denn, es handelt sich um Wohnungen mit mehr als CHF 3'500 Bruttomietzins.

### Angebot nach Zimmerzahl

Das Wohnungsangebot hat sich in allen Segmenten erhöht. Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern waren in Genf stark gefragt. Sie konnten mit 17-19 Tagen Insertionszeit sehr rasch vermietet werden. Bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen hat sich der Nachfrageüberhang aufgehoben. 5-Zimmerwohnungen waren dagegen fast 40 Tage auf den Internetportalen inseriert, ehe ein Mieter gefunden werden konnte.

#### <sup>2</sup> Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

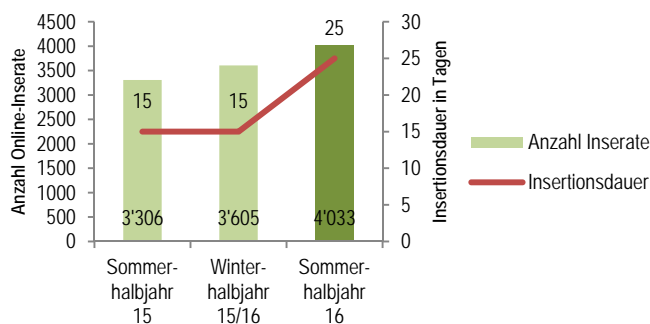
Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind, sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen. Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'724 von 3'532 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 77% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

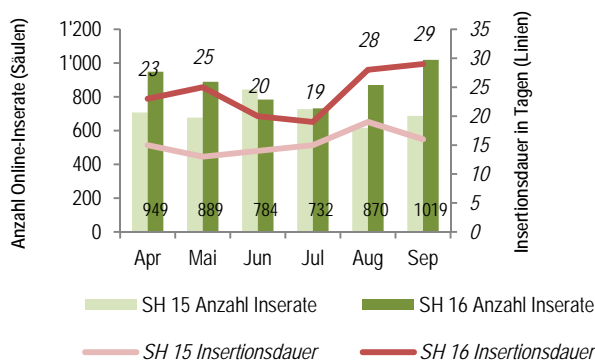
**Im Sommerhalbjahr sind mit rund 12% Wohnungen deutlich mehr Mietwohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich deutlich von 15 auf 25 Insertionstage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4'033 inserierten Wohnungen gegenüber 3'605 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 15 auf 25 Tage zu. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt nahm damit deutlich ab.

## Veränderung innerhalb der Periode



Die Entwicklung der Insertionszeiten verlief in der Berichtsperiode weitestgehend parallel zur Entwicklung der Angebotsmenge. Dies ist ein Indiz für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen.

Im Juni/Juli sind die Insertionszeiten aufgrund einer Angebotsverknappung auf 20 bzw. 19 Tage gesunken. Eine Angebotsausweitung gegen Ende des Sommerhalbjahres sorgte wieder für eine Entspannung. Die Insertionsdauern sind im September auf 29 Tage gestiegen.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

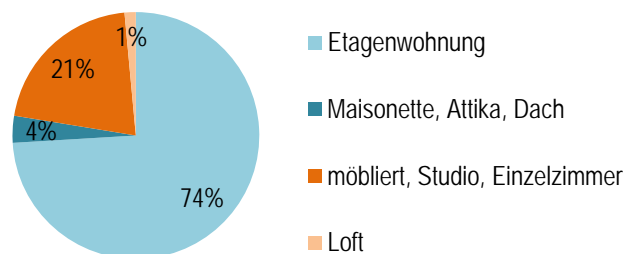
Bei 74% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 21% gibt es in Lausanne einen im schweizerischen Vergleich hohen Anteil an Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Wohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% des Angebots aus. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <math><40\text{m}^2</math> (21,5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit <math>40\text{-}60\text{m}^2</math> (19 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit <math>60\text{-}80\text{m}^2</math> (19 Tage).

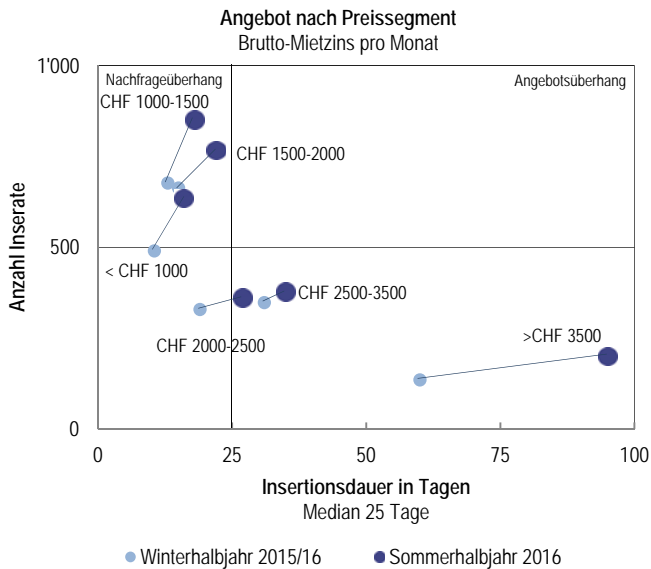
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit <math>120\text{-}150\text{m}^2</math> (59 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen ><math>150\text{m}^2</math> (46 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit ><math>150\text{m}^2</math> (69 Tage).



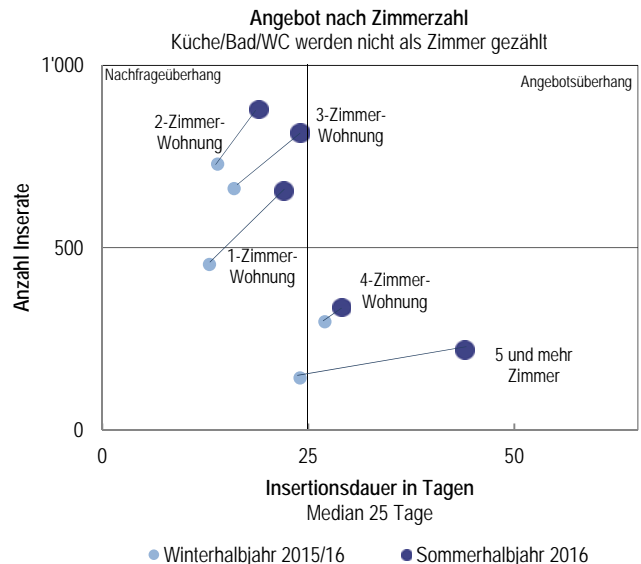
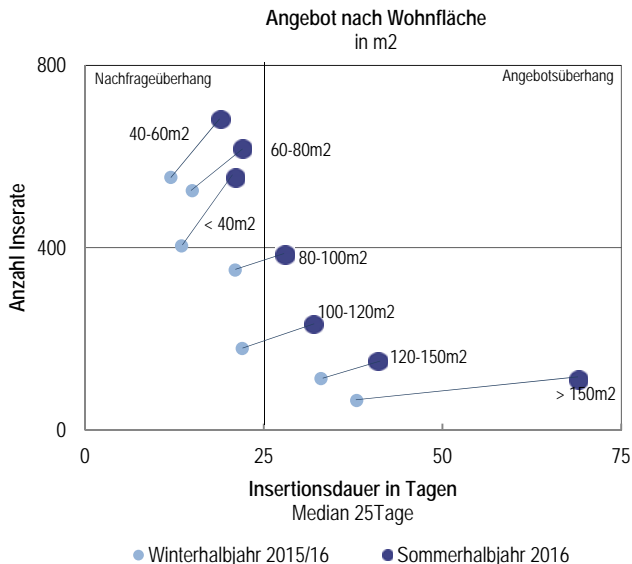
<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

## Deutliche Entspannung durch Angebotsausweitung in allen Mietwohnungssegmenten.



In Lausanne zeigte sich in allen Wohnungssegmenten eine ähnliche Entwicklung. Eine starke Angebotsausweitung sorgte für eine deutliche Entspannung im ganzen Markt. Am deutlichsten war die Entspannung im Segment der grossflächigen, teuren Wohnungen für grosse Haushalte. In diesem Segment war die Angebotsausweitung am kleinsten. Trotzdem hat das Überangebot weiter zugenommen. Die stark gestiegene Insertionsdauer ist hier auch durch eine eingebrochene Nachfrage bedingt. Die Angebotsausweitung sorgte für eine deutliche Entspannung im bisher stark angespannten Segment der günstigen kleinen und mittelgrossen Wohnungen für 1- oder 2-Personenhaushalte.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionszeit einher. 2.5m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionszeit um 1 Tag. Ein Balkon führte zu einer um 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Zwischen den Insertionszeiten von Neu- und Altbauwohnungen bestanden in der Berichtsperiode signifikante Unterschiede. Neubauten mussten rund 3 Wochen länger ausgeschrieben werden.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

2'614 Wohnungen, 82% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'486 Wohnungen, 47% des Angebots) wurden mit 16 bis 18 Tagen besonders schnell absorbiert.

Die starke Angebotsausweitung bei den Wohnungen mit einer Bruttomiete von weniger als CHF 2'000 sorgte für eine deutliche Entspannung in diesem bisher von einem starken Nachfrageüberhang geprägten Segment. Eine Angebotsausweitung und ein Nachfrageeinbruch bei den Luxuswohnungen sorgten für einen starken Anstieg der Insertionsdauer um 35 Tage. Der Angebotsüberhang bei den Luxuswohnungen hat sich damit deutlich akzentuiert.

### Angebot nach Wohnfläche

Ein Angebotsausbau bei den kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup> sorgte für eine deutliche Entspannung in diesem von einem Nachfrageüberhang geprägten Segment.

Die Nachfrage nach Grosswohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> ist bei höherem Angebot regelrecht eingebrochen. Die mittlere Insertionsdauer hat sich von 38 auf 69 Insertionstage stark erhöht. In diesem Segment herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

### Angebot nach Zimmerzahl

Der Mangel an Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte hat sich deutlich gelindert. Die starke Angebotsausweitung in diesem Marktsegment sorgte für eine deutliche Entspannung bei den Insertionszeiten.

Bei den Wohnungen für Grosshaushalte war ein Einbruch der Nachfrage zu beobachten. Die Insertionsdauer hat sich von 24 auf 44 Tage stark erhöht. In diesem Segment herrscht neu ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

#### <sup>2</sup> 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.

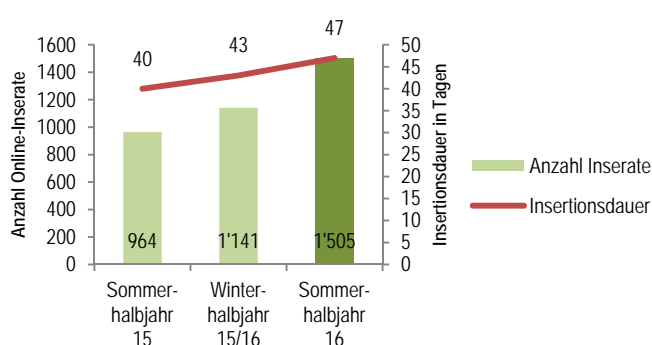
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 10% der Insertionsdauer. Die übrigen 90% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'582 von 3'386 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 76% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

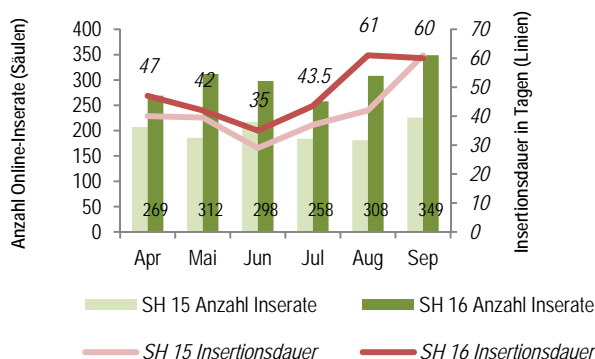
**Im Sommerhalbjahr 2016 sind mit einer deutlichen Zunahme um 32% sehr viel mehr Wohnungen als in der Vorperiode angeboten worden. Die mittlere Insertionszeit stieg weiter und betrug 47 Tage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'505 inserierten Wohnungen, gegenüber 1'141 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 43 auf 47 Tage weiter zu. Lugano wies damit nach Chur die höchste Insertionszeit aller untersuchten Städte auf. Das Überangebot an Mietwohnungen erhöhte sich trotz fehlender Nachfrage weiter. Gegenüber der Vorjahresperiode nahm die Insertionszeit gar um 7 Tage zu.

## Veränderung innerhalb der Periode



Der Verlauf der Insertionszeiten entspricht auf etwas höherem Niveau ungefähr jenem der Vorjahresperiode.

Gegen Ende des Sommerhalbjahres sind die Insertionszeiten auf 60 Tage gestiegen. Im Juni hatte die mittlere Insertionszeit noch 35 Tage betragen.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

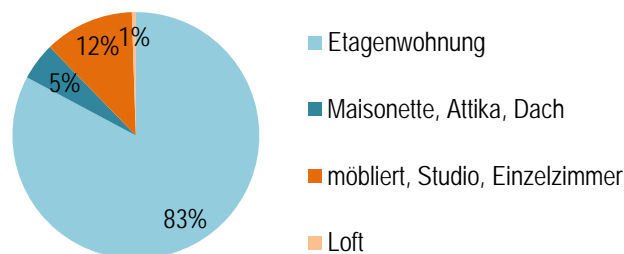
Bei 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 12% machten Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) das zweitgrösste Wohnungssegment aus. 5% des Angebots bestand aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine lange Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (34 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (33 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> (24 Tage).

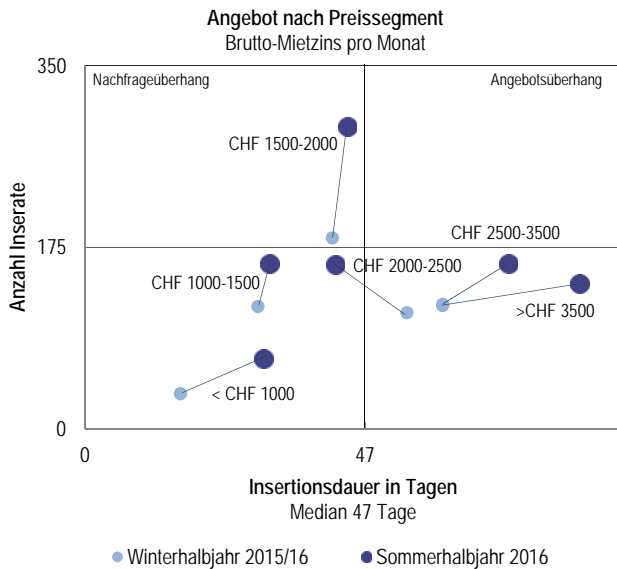
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (80 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit >150m<sup>2</sup> (87 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m<sup>2</sup> (87.5 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

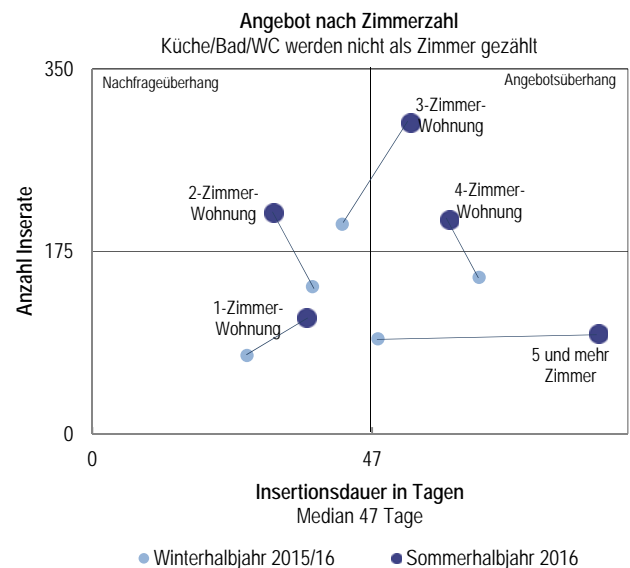
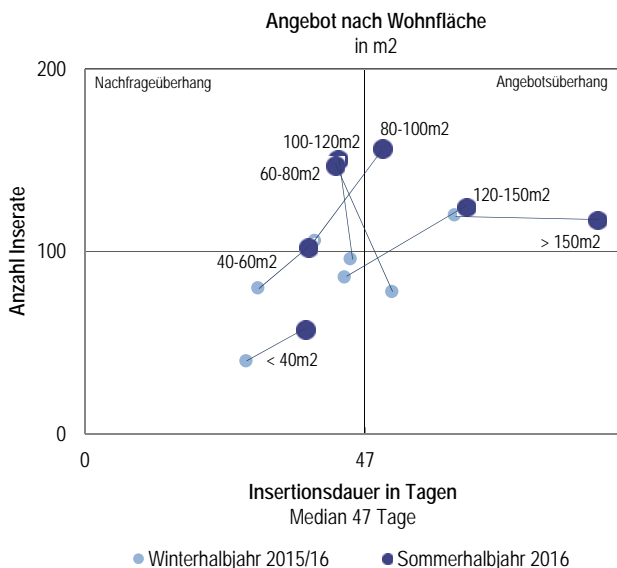
## Deutliche Entspannung bei den preiswerten, kleinflächigen Wohnungen für Kleinhaushalte.



Die Insertionsdauer von preiswerten kleinflächigen Wohnungen für Kleinhaushalte (< CHF 1'000, <60m<sup>2</sup>, 1 Zimmer) ist in der Berichtsperiode stark gestiegen. Die Situation hat sich durch eine Angebotsausweitung entspannt. Der in den Vorperioden herrschende Nachfrageüberhang hat sich damit abgeschwächt. Grossflächige Luxuswohnungen für Grosshaushalte (>CHF 3'500, >120m<sup>2</sup>, 5 und mehr Zimmer) waren deutlich weniger stark nachgefragt als im Winterhalbjahr 2015/16. Bei etwa gleichgebliebenem Angebot hat sich die Insertionsdauer in diesem Segment stark erhöht. Das Überangebot hat damit deutlich zugenommen.

Bei mittelgrossen Wohnungen im mittleren Preissegment waren trotz massiver Angebotsausweitung keine grösseren Veränderungen bei der Insertionsdauer zu beobachten. Dies lässt auf eine ebenfalls gestiegene Nachfrage in diesem Segment schliessen.

In Lugano führte eine um CHF 100 höhere Miete zu einer um 1 Tag verlängerten Insertionsdauer. Interessanterweise mussten Wohnungen mit Balkon signifikant länger ausgeschrieben werden als Wohnungen ohne Balkon. Der Unterschied betrug 18 Tage.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

676 Wohnungen, 69% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 Franken (518 Wohnungen, 53% des Angebots) wurden mit rund 30 Tagen besonders schnell absorbiert. Trotz deutlicher Entspannung herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen im günstigen Preissegment vor. Luxuswohnungen waren in der Berichtsperiode deutlich weniger gefragt. Die Insertionsdauer hat sich entsprechend auf hohe 80 Tage erhöht.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen mit weniger als 60m<sup>2</sup> Wohnfläche waren in der Berichtsperiode vergleichsweise stark nachgefragt, dies, obwohl hier eine deutliche Entspannung der Marktsituation erfolgte.

Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m<sup>2</sup> waren im Überfluss vorhanden. Sie mussten deutlich länger inseriert werden als die Medianwohnung. In diesen Segmenten herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

### Angebot nach Zimmerzahl

Ins Auge springt der starke Nachfrageeinbruch bei den Wohnungen für Grosshaushalte. Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern mussten 85 Tage und damit 37 Tage länger inseriert werden als in der Vorperiode.

Der Markt für Wohnungen für Kleinsthaushalte mit 1 Zimmer hat sich dank einer Angebotsausweitung deutlich entspannt. Die Insertionsdauern sind um 10 Tage auf 36 Insertionstage gestiegen.

#### <sup>2</sup> 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.

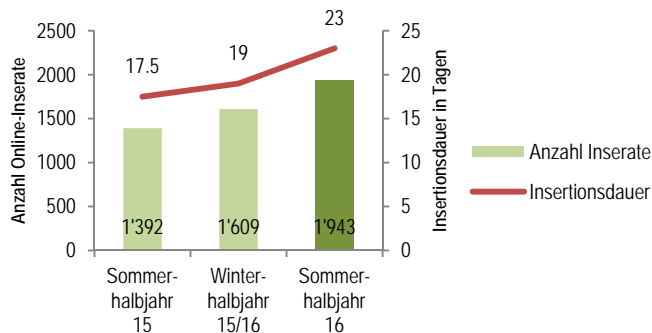
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 3% der Insertionsdauer. Die übrigen 97% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 836 von 1'001 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 84% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

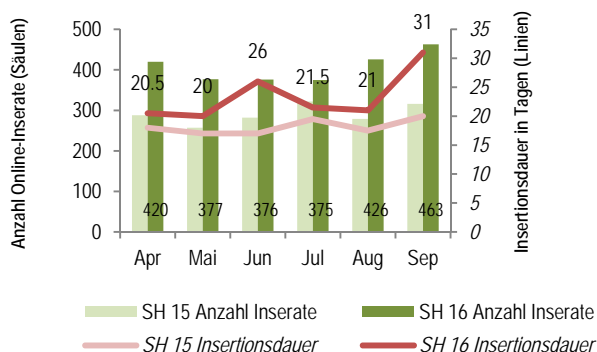
**Im Sommerhalbjahr 2016 sind mit einem Plus von 21% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Die Insertionszeit stieg folglich von 19 auf 23 Tage. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich deutlich.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'943 inserierten Wohnungen, gegenüber 1'609 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 19 auf 23 Tage zu. Die Verlängerung der Insertionszeit war damit durch die Angebotsseite getrieben und wurde nicht durch eine höhere Nachfrage kompensiert.

## Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende des Sommerhalbjahres führte eine starke Angebotsausweitung dazu, dass sich die Insertionszeiten im September auf 31 Tage verlängerten. Die erhöhte Angebotsmenge wurde nicht durch eine Nachfragesteigerung im gleichen Umfang kompensiert.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

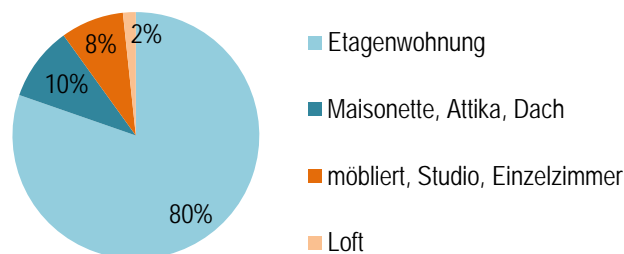
Bei 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Der Anteil an Lofts war 2%.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (15 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit >40m<sup>2</sup> (15 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (16 Tage).

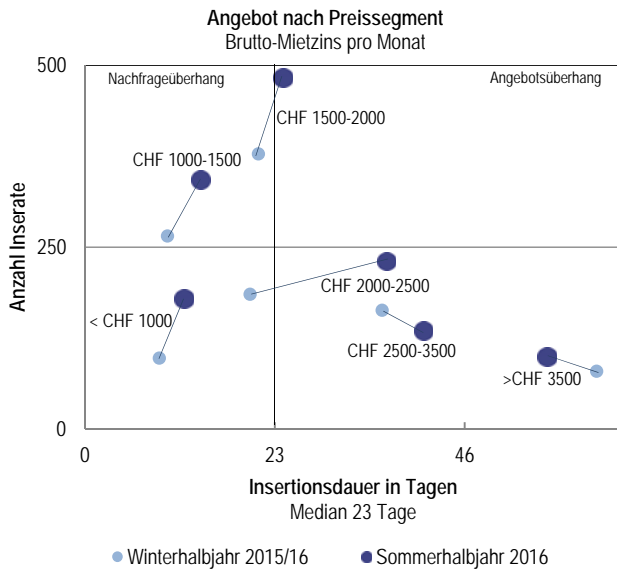
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> (61 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> (45.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m<sup>2</sup> (55 Tage).



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

## Entspannung in fast allen Segmenten des Luzerner Mietwohnungsmarktes, einzig das Überangebot an grossflächigen Luxuswohnungen hat leicht abgenommen.

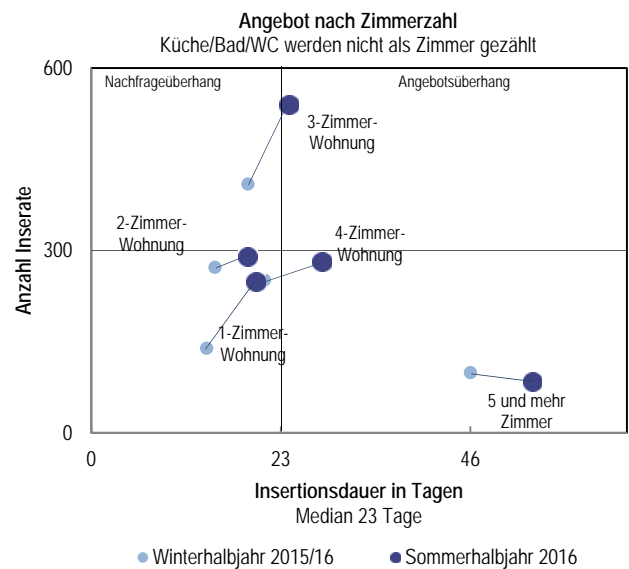
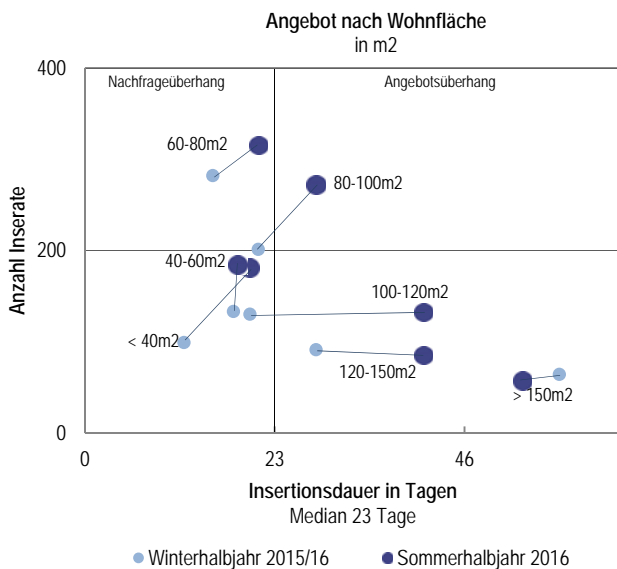


Im Segment der kleinflächigen preiswerten Wohnungen (< CHF 1'500) mit 3 oder weniger Zimmern sorgte eine starke Angebotsausweitung für eine leichte Entspannung. Die Insertionszeiten in diesen Segmenten sind etwas gestiegen, sodass sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen etwas reduziert hat.

Ein anderes Bild zeigt sich bei den grossflächigen Wohnungen im höchsten Preissegment. Dort hat sich die Insertionsdauer etwas verkürzt. Es herrscht weiterhin ein starker Angebotsüberhang bei Wohnungen in diesem Segment.

Ein Überangebot zeichnet sich langsam auch bei Wohnungen über CHF 2'000 ab.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 1.9m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte in Luzern keinen signifikanten Effekt auf die Insertionszeit. Ob es sich um einen Neubau oder einen Altbau handelte, war in Luzern für die Insertionszeit nicht relevant.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

Rund 1'234 Wohnungen, 84% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (ca. 521 Wohnungen, 36% des Angebots) wurden mit 12-14 Tagen besonders schnell absorbiert. In den tiefen und mittleren Preissegmenten bis CHF 2'000 sorgte eine starke Angebotsausweitung dafür, dass sich die Insertionszeit in diesen von einem Nachfrageüberhang geprägten Segmenten etwas verlängerte. Bei den Wohnungen für weniger als CHF 1'500 bleibt die Situation angespannt. Ein Angebotsüberhang besteht bei Wohnungen in den gehobenen Preissegmenten.

### Angebot nach Wohnfläche

Der Nachfrageüberhang nach kleinen Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode fast vollständig reduziert. Grund dafür war eine starke Angebotsausweitung.

Bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 100 und 150m<sup>2</sup> hat sich die Insertionsdauer erhöht. Hier lag der Grund in einem Einbruch der Nachfrage.

### Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern waren in der Berichtsperiode wie in den Vorperioden am gefragtesten. Dank einer Angebotsausweitung hat sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen für kleine Haushaltsgrössen jedoch fast vollständig aufgelöst.

Der Angebotsüberhang bei den Wohnungen für Grosshaushalte, mit mehr als 5 Zimmern hat sich stark reduziert. Hier ging die Nachfrage deutlich zurück.

<sup>2</sup> Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate 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 Sommerhalbjahr 2016 10% der Insertionsdauer. Die übrigen 90% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'215 von 1'495 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81% aller online inserierten Wohnungen.

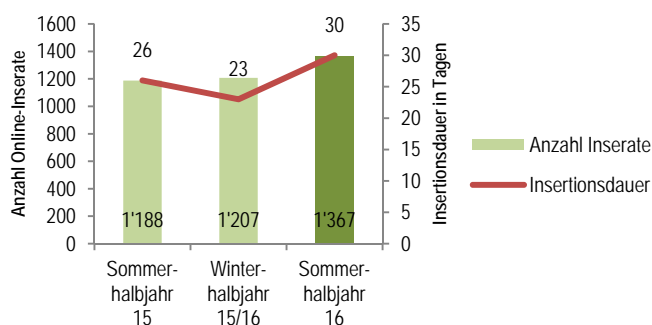


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

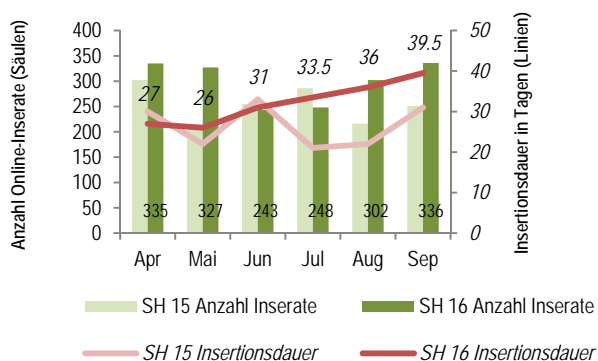
**Im Sommerhalbjahr 2016 sind 13% mehr Wohnungen angeboten worden wie in der Vorperiode. Die Insertionszeit verlängerte sich von 23 auf 30 Tage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Aufgrund des grösseren Angebots von 1'367 inserierten Wohnungen gegenüber 1'207 in der Vorperiode verlängerte sich die mittlere Insertionszeit von Mietwohnungen auf dem Neuenburger Markt um 7 Tage auf 30 Insertionstage. Die Situation entspannte sich damit stark.

## Veränderung innerhalb der Periode



Seit dem Juni ist die Insertionsdauer für Mietwohnungen in der Stadt Neuenburg kontinuierlich gestiegen. Grund dafür ist ein stetiger Angebotsausbau ab Juni. Die Insertionsdauer erreichte im September ihren Höhepunkt von knapp 40 Tagen.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

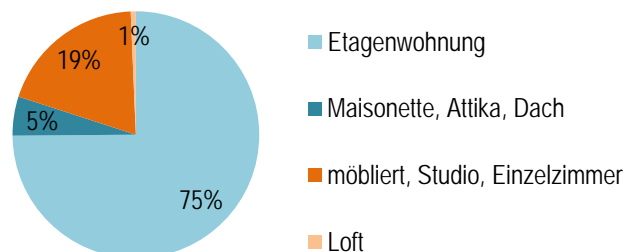
Bei 75% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit hohen 19% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 5% des Angebots aus. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <math><40\text{m}^2</math> (21.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit <math>40\text{-}60\text{m}^2</math> (28 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit <math>60\text{-}80\text{m}^2</math> (29 Tage).

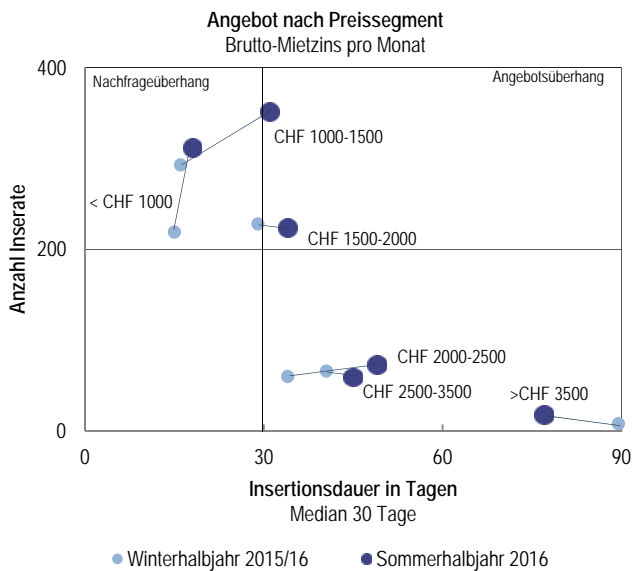
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit <math>80\text{-}100\text{m}^2</math> (48 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit <math>100\text{-}120\text{m}^2</math> (49 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit <math>120\text{-}150\text{m}^2</math> (68.5 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

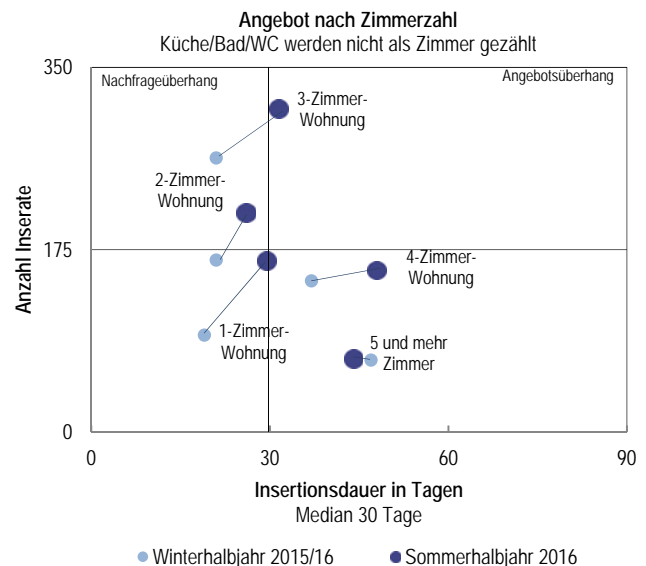
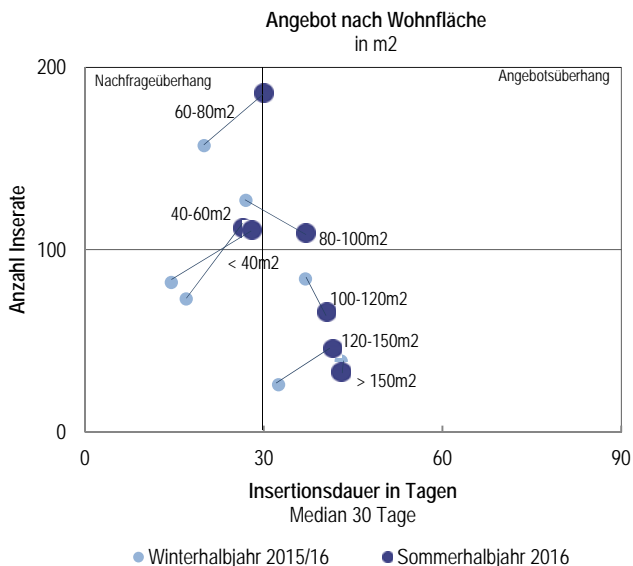
## Entspannung in nahezu allen Wohnungssegmenten.



Durch eine grosse Angebotsausweitung im Segment der preiswerten, kleinflächigen Wohnungen hat sich die Situation entspannt. Die Insertionszeiten sind zum Teil deutlich gestiegen.

Einzig im Nischensegment der Luxuswohnungen für Grosshaushalte mit fünf oder mehr Zimmern war eine anziehende Nachfrage für eine Verkürzung der Insertionsdauer verantwortlich. Der deutliche Angebotsüberhang bleibt aber bestehen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Auch, ob es sich um einen Neu- oder einen Altbau handelte, war in Neuenburg für die Insertionsdauer nicht relevant.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

887 Wohnungen, 86% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (663 Wohnungen, 64% des Angebots) wurden mit 18 bis 31 Tagen besonders schnell absorbiert. Eine Angebotsausweitung sorgte dafür, dass sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen in diesem Segment reduzierte. Bei Wohnungen im Preissegment von CHF 1'500-3'500 sorgte ein Nachfragerückgang für eine Verlängerung der Insertionsdauer.

### Angebot nach Wohnfläche

Der Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit kleiner bis mittlerer Wohnfläche hat sich dank einer Angebotsausweitung vollständig aufgehoben. Die Insertionszeit von Wohnungen mit weniger als 80 m<sup>2</sup> verlängerte sich stark und liegt nun nur noch knapp unter derjenigen der Medianwohnung.

Ein Angebotsüberhang herrschte dagegen bei den Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> vor. Wohnungen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mussten 13 Tage länger inseriert werden wie die Medianwohnung.

### Angebot nach Zimmerzahl

Eine starke Angebotsausweitung sorgte dafür, dass sich der Nachfrageüberhang bei Wohnungen für Kleinhaushalte fast vollständig auflöste.

#### <sup>2</sup> Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

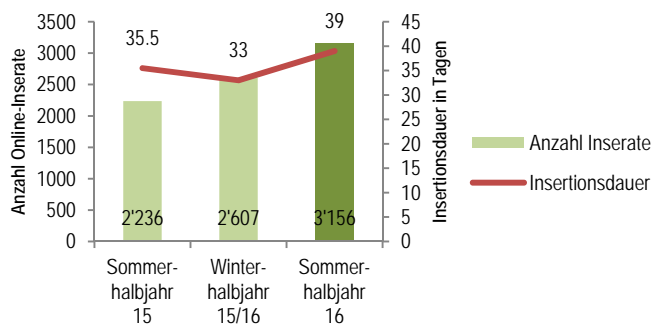
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 653 von 1'070 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 61% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

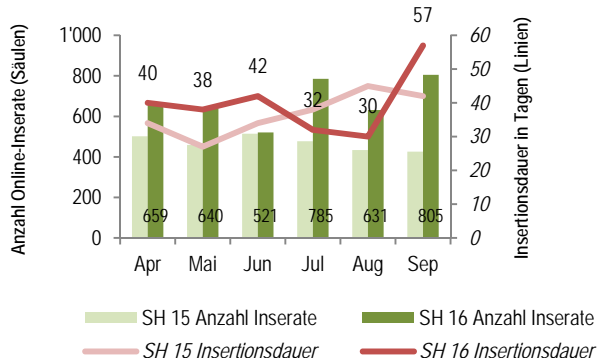
**Im Sommerhalbjahr sind mit einem Plus von 21% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Das ausgedehnte Angebot führte zu einem Anstieg der Insertionsdauer um 6 Tage auf 39 Insertionstage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei stark gestiegenem Angebot von 3'156 inserierten Wohnungen, gegenüber 2'607 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 33 auf 39 Tage zu. Im Vergleich zum Sommerhalbjahr 2015 stieg die Anzahl der Inserate um über 40%.

## Veränderung innerhalb der Periode



Im traditionell entspannten St. Galler Mietwohnungsmarkt mit seinen langen Insertionszeiten, war nur ein schwacher Zusammenhang zwischen der Angebotsmenge an Mietwohnungen und deren Insertionszeit auszumachen.

Gegen Ende des Sommerhalbjahres ist die Insertionsdauer stark gestiegen. Im September musste eine Wohnung 57 Tage ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Das Überangebot an Mietwohnungen wurde nur noch durch die Städte Chur und Lugano übertroffen.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

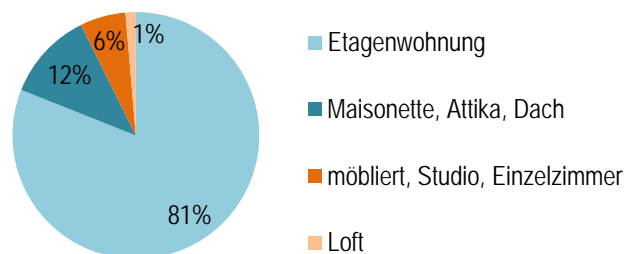
Bei etwa 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 12% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 6% aus. Der Anteil an Lofts war 1%.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (30 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit <40m<sup>2</sup> (27 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> (27.5 Tage).

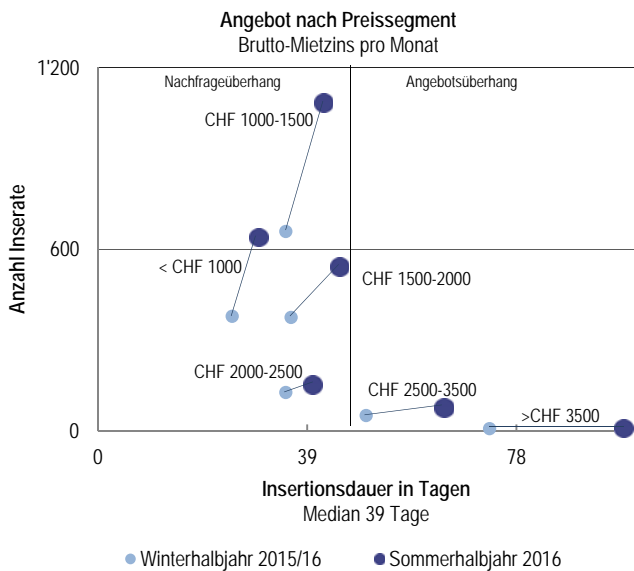
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (48 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (45.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> (48 Tage).



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

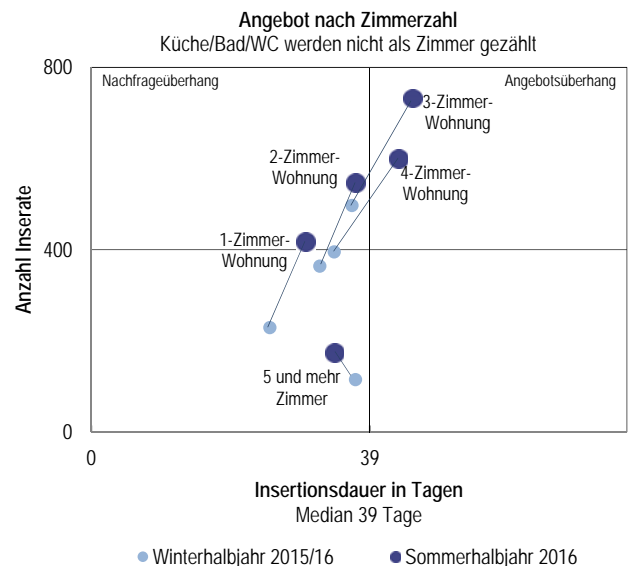
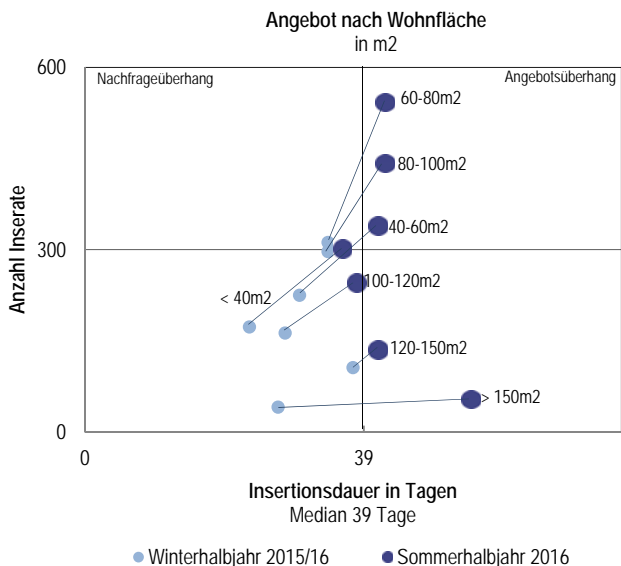
## Starke Angebotsausweitung führt zu einem noch höheren Überangebot an Mietwohnungen.



Auffällig ist die grosse Angebotsausweitung in nahezu allen Segmenten des St. Galler Mietwohnungsmarktes. Diese führte dazu, dass sich die Insertionsdauer in St. Gallen deutlich verlängerte. Die gestiegene Angebotsmenge wurde nur teilweise durch eine höhere Nachfrage aufgefangen. Sogar preiswerte, kleinflächige Einzimmerwohnungen, die in fast allen untersuchten Städten knapp sind, müssen in St. Gallen über 30 Tage ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden.

Nur die Städte Chur und Lugano weisen noch längere Insertionszeiten aus.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 2.4m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Ob es sich um einen Neubau oder Altbau handelt, war ebenfalls nicht relevant für die Vermarktungsdauer von Mietwohnungen.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

Rund 1'724 Wohnungen, 69% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 1'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 (ca. 640 Wohnungen, 26% des Angebots) wurden mit 30 Tagen vergleichsweise schnell absorbiert.

Der St. Galler Mietwohnungsmarkt ist durch vergleichsweise sehr tiefe Mieten geprägt. Wohnungen für mehr als CHF 2'500 wurden in St. Gallen kaum angeboten. Es bestanden kaum Angebote in diesem Segment. Das konstante Überangebot an Mietwohnungen hält die Mieten auf sehr tiefem Niveau.

### Angebot nach Wohnfläche

Der Wohnungsmarkt in St. Gallen befand sich, was die Wohnfläche angeht, in einem guten Gleichgewicht: Die Insertionsdauer von kleinflächigen und grossflächigen Wohnungen pendelten um den Medianwert von 39 Insertionstagen. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrager somit recht gut.

Vergleichsweise etwas im Überfluss vorhanden waren Grosswohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup>. Die Insertionsdauer in diesem Segment hat sich von 27 auf 54 Insertionstage verlängert. Diese Wohnungen müssen damit rund 2 Wochen länger inseriert werden als die Medianwohnung.

### Angebot nach Zimmerzahl

Bezogen auf die Zimmerzahl befand sich der St. Galler Mietwohnungsmarkt in einem guten Gleichgewicht. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrage sehr gut. Allenfalls waren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit 30 Tagen Insertionszeit etwas knapper als Wohnungen für grössere Haushalte.

Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat sich die Insertionsdauer trotz einer starken Angebotsausweitung leicht verkürzt. Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage schliessen.

#### <sup>2</sup> 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.

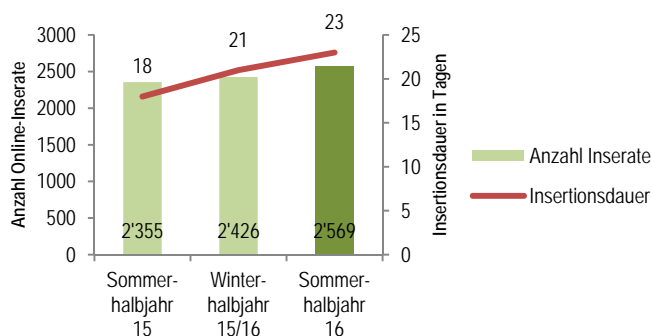
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 1% der Insertionsdauer. Die übrigen 99% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'052 von 2'521 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Winterthur, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

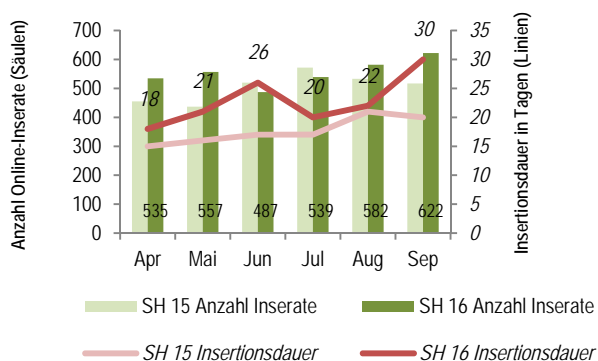
**Im Sommerhalbjahr wurden rund 6% mehr Wohnungen als in der Vorperiode zur Vermietung ausgeschrieben. Die Insertionszeit erhöhte sich entsprechend von 21 auf 23 Tage.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei einem etwas grösserem Angebot von 2'569 gegenüber 2'426 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 21 auf 23 Tage zu. Der Winterthurer Mietwohnungsmarkt hat sich etwas entspannt. Die Situation war damit auch weniger angespannt als in der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit noch kurze 18 Tage bei 2'355 Inseraten betrug.

## Veränderung innerhalb der Periode



In Winterthur war im Verlauf des Sommerhalbjahrs 2016 kein starker Zusammenhang zwischen der Angebotsmenge und Insertionsdauer ersichtlich.

Gegen Ende der Berichtsperiode sorgte jedoch eine Angebotsausweitung dafür, dass die Insertionsdauer im September auf 30 Tage angestiegen ist. Dies, nachdem sie im Juli noch bei tiefen 20 Tagen gelegen hatte.

Für Mieter war der April der Monat, in dem die Wohnungssuche am schwierigsten gewesen sein dürfte. Im April wurden Wohnungen im Schnitt bereits nach 18 Tagen Insertion neu vermietet.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

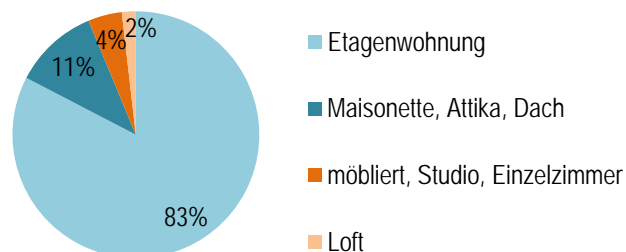
Bei 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Wohnungssegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen, 4% machten Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) aus. Der Anteil an Lofts betrug 2%.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <math><40\text{m}^2</math> (14 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit <math>40\text{-}60\text{m}^2</math> (15 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit <math>40\text{-}60\text{m}^2</math> (15 Tage).

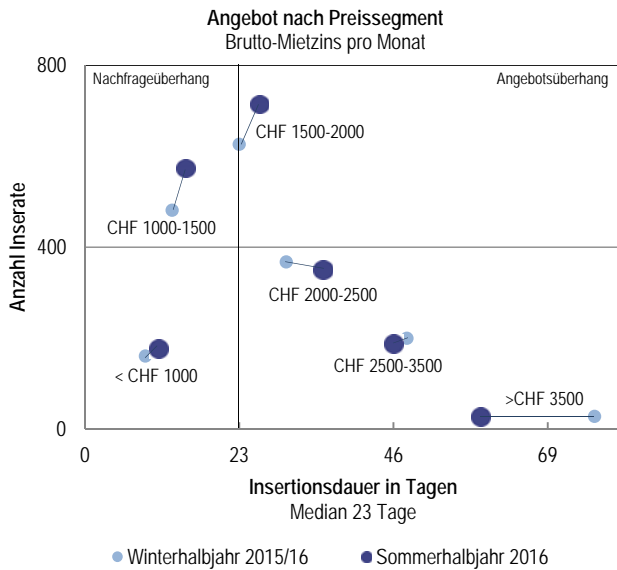
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit <math>100\text{-}120\text{m}^2</math> (51 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit <math>100\text{-}120\text{m}^2</math> (34.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit <math>120\text{-}150\text{m}^2</math> (49 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

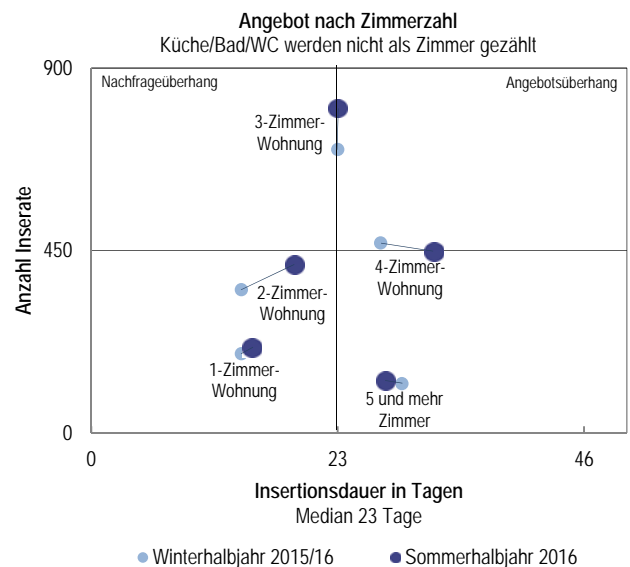
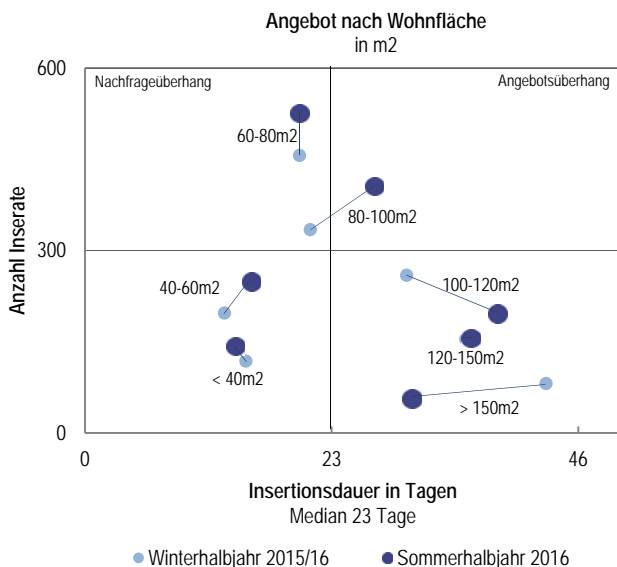
## Entspannung in fast allen Segmenten. Luxuswohnungen waren etwas mehr gefragt, das Überangebot bleibt jedoch bestehen.



Die Entwicklung im Winterthurer Wohnungsmarkt war im Sommerhalbjahr geprägt von einer Angebotsausweitung bei Wohnungen im tiefen bis mittleren Preissegment mit kleiner bis mittlerer Grösse mit 3 und weniger Zimmern. Die Insertionsdauer in diesem Segment hat sich dank der Angebotsausweitung leicht entspannt. Kleinflächige 1- bis 2-Zimmerwohnungen im unteren Preissegment bleiben jedoch trotz der leichten Entspannung Mangelware.

Ein Nachfrageanstieg im Segment der grossflächigen Luxuswohnungen sorgte dafür, dass die Insertionsdauer in Winterthur zurückging. Wohnungen in diesem Segment sind aber trotzdem noch im Überfluss vorhanden. Sie müssen deutlich länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 5m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag kürzeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korrelierte mit einer knapp 8 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten 22 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

1'463 Wohnungen, 72% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (749 Wohnungen, 37% des Angebots) wurden mit 11 bis 15 Tagen besonders schnell absorbiert.

Preiswerte Wohnungen sind mit dieser tiefen mittleren Insertionszeit in der Studentenstadt Winterthur begehrte Mangelware. In Winterthur existiert nur ein sehr kleines Segment für Luxuswohnungen. Auch die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist klein. Sie müssen über einen Monat länger inseriert werden als die Medianwohnung.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen mit weniger als 60m<sup>2</sup> sind sehr begehrt. Sie müssen nur ca. 2 Wochen inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden.

Länger dauert die Vermarktung von grossflächigen Wohnungen. Sie müssen deutlich länger ausgeschrieben werden, um einen Nachmieter zu finden.

### Angebot nach Zimmerzahl

1- und 2-Zimmerwohnungen waren in Winterthur sehr gefragt. Sie mussten deutlich kürzer ausgeschrieben werden als die Medianwohnung.

Dagegen waren etwas zu viele Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern auf dem Markt.

#### <sup>2</sup> Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

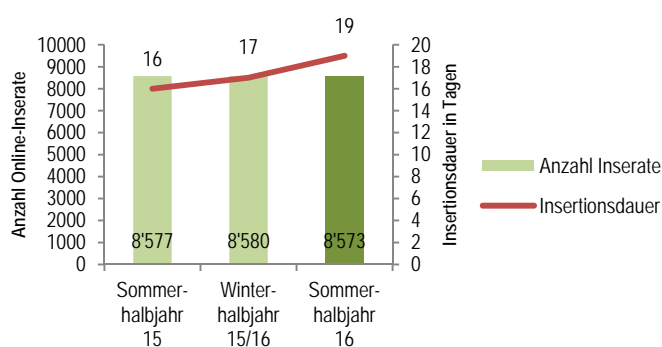
Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen. Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2016 5% der Insertionsdauer. Die übrigen 95% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'715 von 2'053 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 58% aller online inserierten Wohnungen.

# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Sommerhalbjahr 2016<sup>1</sup>

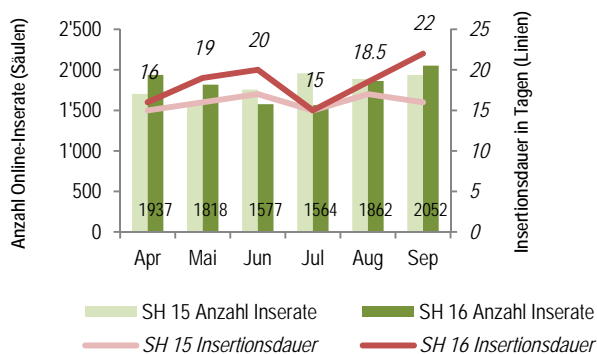
Im Sommerhalbjahr 2016 sind in der Stadt Zürich etwa gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode angeboten worden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ging jedoch etwas zurück. Daher verlängerte sich die mittlere Insertionszeit von 17 auf 19 Insertionstage.

## Veränderung zu Vorperioden



Bei etwa gleichbleibendem Angebot von 8'573 inserierten Wohnungen, gegenüber 8'580 in der Vorperiode, stieg die Insertionsdauer von 17 auf 19 Tage. Im Vergleich mit der Vorjahresperiode waren ebenfalls gleich viele Wohnungen auf dem Markt ausgeschrieben. Damals hatte die Insertionszeit noch 16 Tage betragen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Durch eine Angebotsverknappung im Juli verkürzte sich die Insertionsdauer in diesem Monat auf 15 Tage. Gegen Ende der Berichtsperiode sorgte eine Angebotsausweitung für eine deutliche Entspannung auf dem Markt. Im September mussten Wohnungen mit 22 Tagen eine Woche länger ausgeschrieben werden als im Juli.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

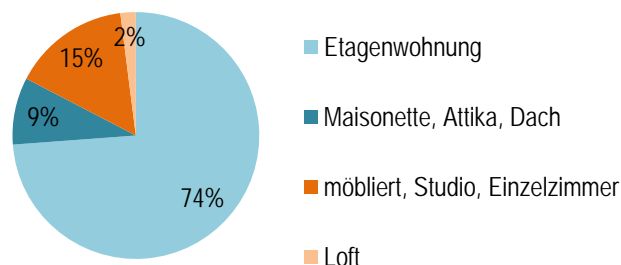
Bei 74% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 2% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (13 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (12 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (11 Tage).

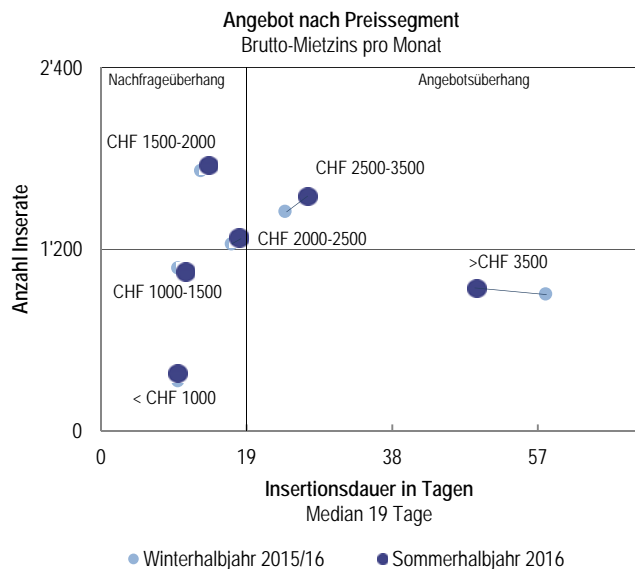
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (47 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m<sup>2</sup> (33 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m<sup>2</sup> (56 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

## Anziehende Nachfrage im Segment der grossflächigen Luxuswohnungen für Grosshaushalte.

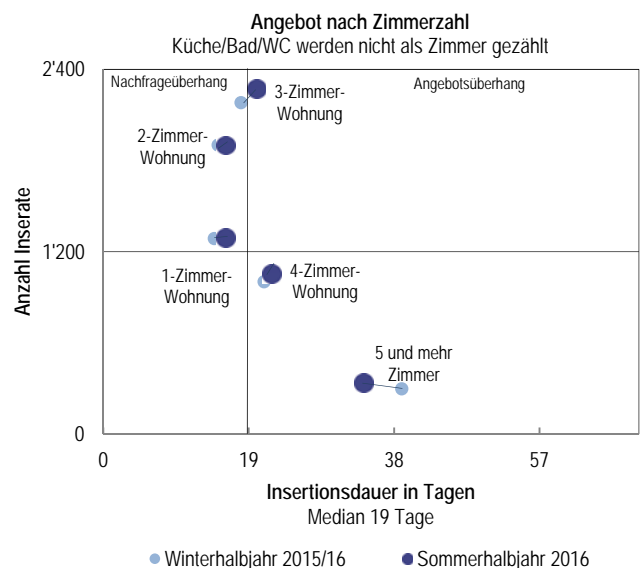
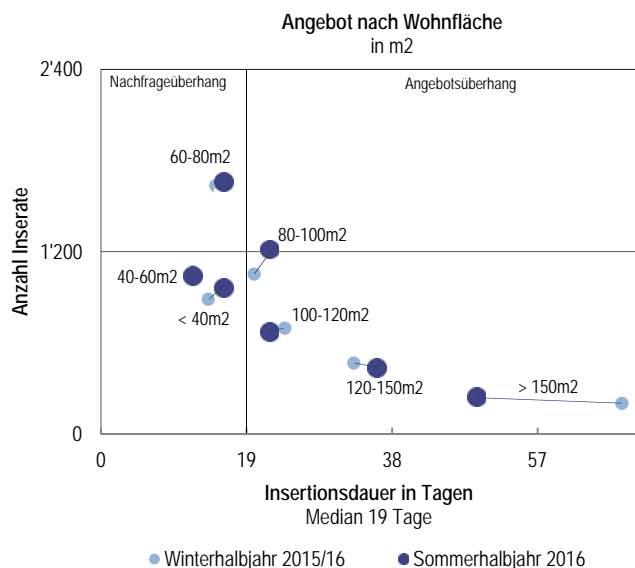


Die Entwicklungen im Städtzürcher Mietwohnungsmarkt waren geprägt von einer grossen Stabilität. Gegenüber dem Winterhalbjahr 2015/16 hat sich nur wenig verändert.

In Zürich sind nach wie vor Wohnungen ab CHF 2'500, ab 80m<sup>2</sup> und 4 Zimmern ausreichend vorhanden.

Das Überangebot bei Luxuswohnungen bleibt bestehen, obwohl die Insertionszeit von grossflächigen Luxuswohnungen mit mehr als 5 Zimmern in der Berichtsperiode deutlich abnahm. Bei einem etwa gleichbleibenden Angebot lässt sich daraus auf eine anziehende Nachfrage nach Luxuswohnungen schliessen.

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. 3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag kürzeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korrelierte mit einer 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten 16 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.<sup>2</sup>



### Angebot nach Preissegment

Rund 4'464 Wohnungen, 64% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'433 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit nur 10-11 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand wie in den Vorperioden bei Wohnungen über CHF 3'500: Sie mussten 30 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Der Angebotsüberhang in diesem Segment hat sich jedoch dank anziehender Nachfrage etwas verkleinert.

### Angebot nach Wohnfläche

Es bestand nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Bei den Kleinstwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> hat sich die Situation dank höherem Angebot etwas entspannt. Die Insertionsdauer ist von 14 auf 16 Insertionstage gestiegen.

Der Angebotsüberhang bei den grossflächigen Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode angesichts anziehender Nachfrage deutlich reduziert. Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche mussten in der Berichtsperiode nur noch 49 Tage und damit fast 3 Wochen weniger lang inseriert werden als in der Vorperiode.

### Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen für Grosshaushalte waren etwas stärker nachgefragt als in der Vorperiode. Die Insertionszeit für Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern nahm um 5 Tage auf 34 Tage ab. Damit verkleinerte sich der Angebotsüberhang in diesem Segment etwas. 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. Allenfalls etwas knapp sind Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

#### <sup>2</sup> 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 Sommerhalbjahr 2016 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 6'157 von 7'094 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 87% aller online inserierten Wohnungen.