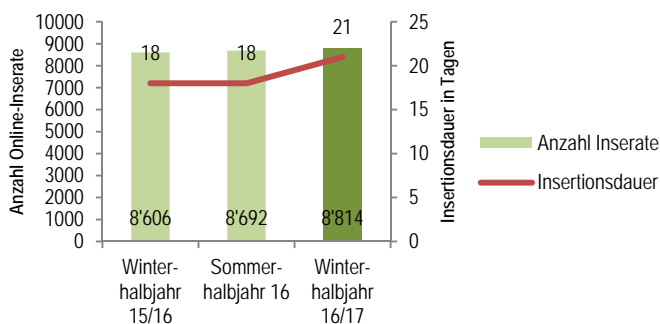


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 sind in der Stadt Zürich im Vergleich zur Vorperiode 1% mehr Wohnungen angeboten worden. Gleichzeitig stieg die Insertionsdauer um 3 Tage auf 21 Insertionstage.

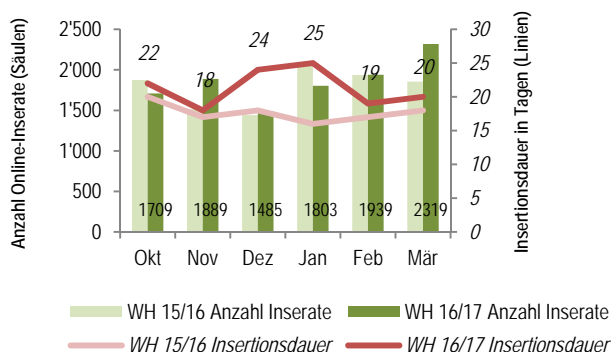
Veränderung zu Vorperioden



Bei leicht grösserem Angebot von 8'814 inserierten Wohnungen gegenüber 8'692 in der Vorperiode, stieg die Insertionsdauer am Stadtzürcher Mietwohnungsmarkt von 18 auf 21 Tage.

Die Verlängerung der Insertionsdauer weist auf eine Abnahme der Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich hin.

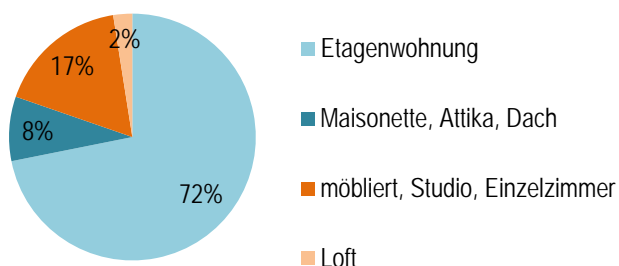
Veränderung innerhalb der Periode



Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen waren in der Stadt Zürich in der Berichtsperiode vor allem durch starke Schwankungen geprägt. Im November 2016 fiel die Insertionszeit auf den tiefsten Wert. Trotz deutlicher Angebotsverknappung im Dezember wurde ein starker Anstieg der Insertionszeit um 6 Tage registriert. Gegen Ende des Winterhalbjahres mussten Wohnungen trotz deutlich grösserem Angebot nur noch 19 bzw. 20 Tage ausgeschrieben werden, bis ein neuer Mieter gefunden wurde.

Wie auch in den meisten anderen Städten, konnte man in Zürich über die Festtage in den Monaten Dezember und Januar am einfachsten eine Wohnung finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten kurze Insertionszeiten registriert:

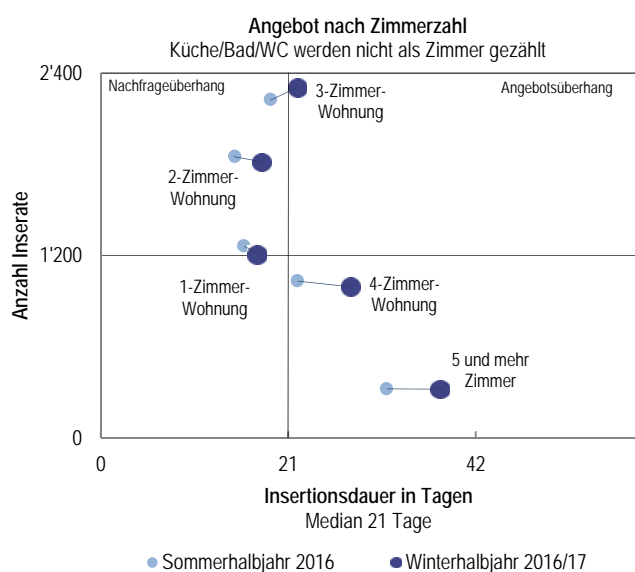
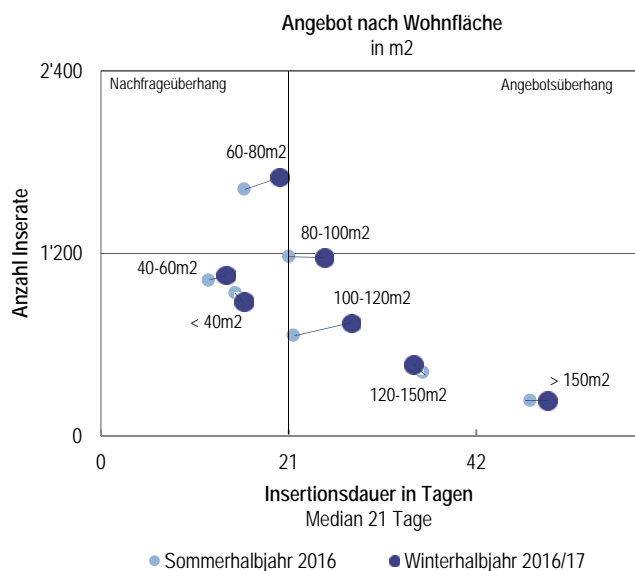
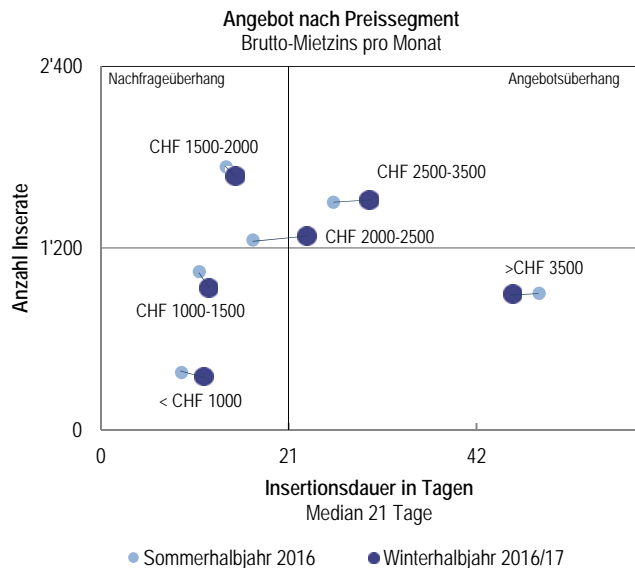
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (14 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (15 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (14 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (37 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (36 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (41 Tage)

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

Leichte Entspannung der Marktsituation bei kleinen und günstigen Wohnungen



Im Vergleich zu anderen Städten war der Stadtzürcher Mietwohnungsmarkt im Winterhalbjahr 2016/17 durch Stabilität geprägt.

Kleine und preisgünstige Wohnungen (< 60m², < CHF 2'000) bleiben stark nachgefragt. In diesem Segment konnte eine leichte Entspannung um 1 bis 2 Insertionstage registriert werden.

Die grösste Entspannung fand bei mittelgrossen Wohnungen (60-120m², mehr als 4 Zimmer) mit einem Mietpreis zwischen 2'000 und 3'500 statt. Das Überangebot bei Luxuswohnungen bleibt bestehen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 50 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 6m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon führte zu einer 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten in der Berichtsperiode 11 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.

Angebot nach Preissegment

Rund 4'243 Wohnungen, 64% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 2'000 (1'288 Wohnungen, 19% des Angebots) wurden nach 11 bis 12 Tagen besonders schnell absorbiert. Im Preissegment zwischen CHF 1'500 und 2'000 finden Wohnungen im Schnitt nach 15 Tagen einen Mieter.

Wohnungen im Preissegment zwischen CHF 2'000 und 3'500 mussten bei gleichbleibendem Angebot 4 bis 6 Tage länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Dies deutet auf eine abnehmende Nachfrage nach diesen Objekten hin. Die Insertionszeiten der Wohnungen im Segment von CHF 2'000 bis 2'500 liegen immer noch um den Medianwert.

Ein Angebotsüberhang besteht trotz Abnahme der Insertionszeit um 3 Tage bei Wohnungen über CHF 3'500: Sie mussten 25 Tage länger als die Medianwohnung inseriert werden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach wie vor besteht ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 60m². Diese Objekte werden im Schnitt nach 14 bis 16 Tagen vermietet.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen zwischen 60 und 80m² hat sich in der Berichtsperiode fast aufgelöst. Mit 20 Tagen hat sich die Insertionszeit dem Median angenähert. Eine deutliche Entspannung der Marktsituation wurde auch bei Wohnungen zwischen 80 und 120 m² registriert. Deren Insertionszeiten verlängerten sich um 4 bis 6 Tage.

Sehr grosse Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche mussten in der Berichtsperiode 50 Tage und damit mehr als 4 Wochen länger als die Medianwohnung inseriert werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Im Segment der Wohnungen für Grosshaushalte hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Bei etwa gleichbleibendem Angebot mussten Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern 6 Tage länger ausgeschrieben werden als im Sommerhalbjahr 2016. Vor allem bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern besteht mit Insertionszeiten von 38 Tagen ein deutlicher Angebotsüberhang.

Bei den kleineren Wohnungen entspricht der Angebotsmix relativ gut den Bedürfnissen der Zürcher Mieter. Mit 18 bis 22 Tagen lagen die Insertionszeiten nahe am Medianwert von 21.

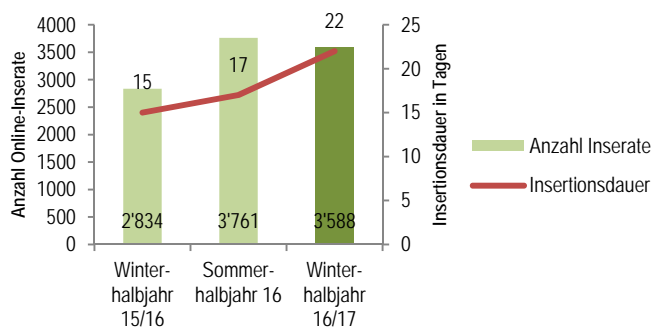
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Winterhalbjahr 2016/17¹

Die Situation auf dem Berner Wohnungsmarkt hat sich im Winterhalbjahr 2016/17 weiter entspannt. Obwohl das Wohnungsangebot um 5% abnahm, stieg die durchschnittliche Insertionsdauer deutlich auf 22 Tage.

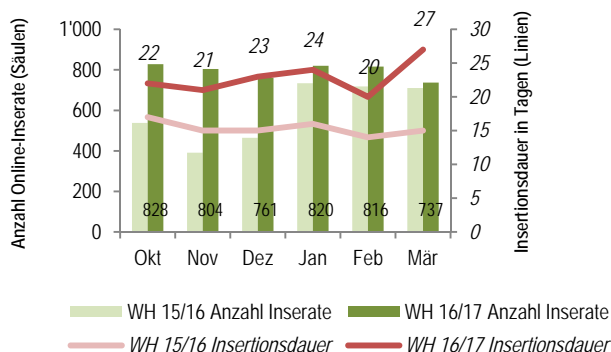
Veränderung zu Vorperioden



Die Zahl der angebotenen Wohnungen nahm gegenüber des Sommerhalbjahres 2016 von 3'761 auf 3'588 ab. Trotz dieser Verknappung stieg die Insertionsdauer der ausgeschriebenen Objekte um 5 Tage. In der Vorperiode mussten Wohnungen im Schnitt nur 17 Tage ausgeschrieben werden. Im Winterhalbjahr 2016/17 mussten sie 22 Tage inseriert werden, bis ein Mieter gefunden wurde.

Die leichte Angebotsverknappung hat somit nicht zu einer Anspannung des Berner Wohnungsmarkts geführt. Dies weist auf einen deutlichen Nachfragerückgang nach Mietwohnungen in der Stadt Bern hin.

Veränderung innerhalb der Periode

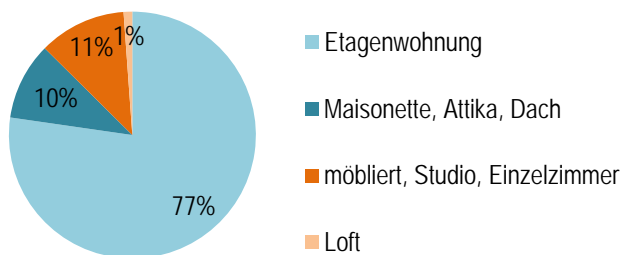


Von Oktober bis Januar waren keine starken Schwankungen der Insertionszeiten festzustellen. Sie bewegten sich relativ stabil zwischen 21 und 24 Tagen.

Im Februar 2017 erfolgte trotz gleichbleibendem Angebot eine Abnahme der Insertionszeit von 24 auf 20 Tage. Im März stieg die Insertionszeit auf 27 Tage, obwohl eine deutliche Angebotsverknappung registriert wurde.

Der Berner Wohnungsmarkt zeichnet sich in den ersten 4 Monaten der Berichtsperiode durch eine hohe Stabilität aus. Zu Beginn des Jahres 2017 können dann aber deutliche Schwankungen der Insertionszeiten festgehalten werden. Es wird sich zeigen, ob sich der deutliche Anstieg der Insertionszeiten im Sommer fortsetzt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in den folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

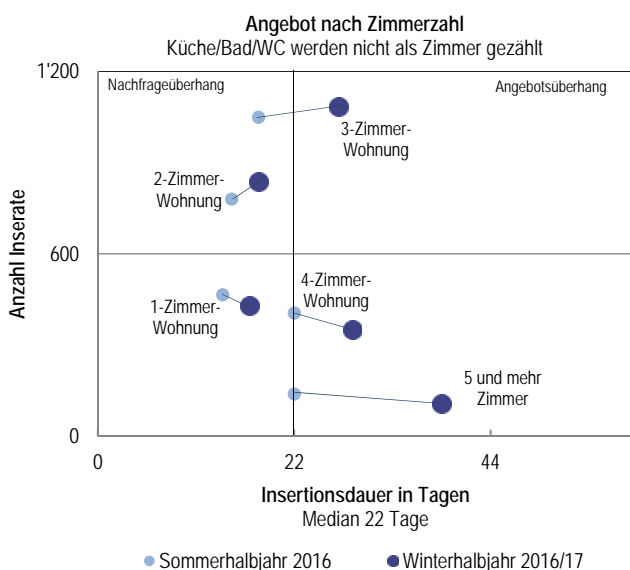
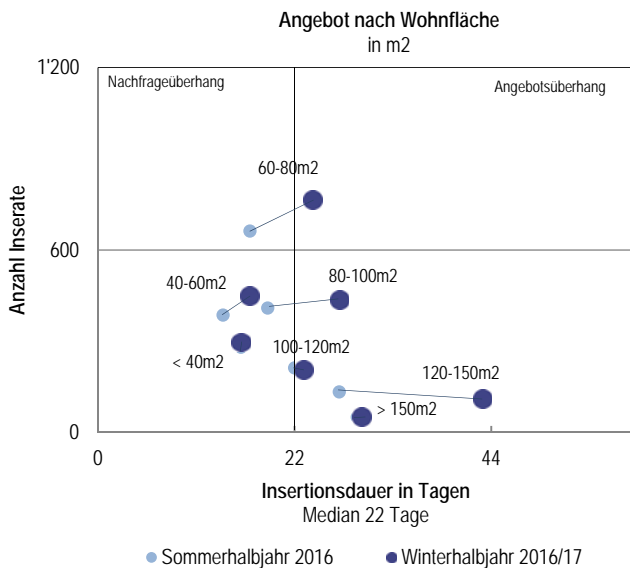
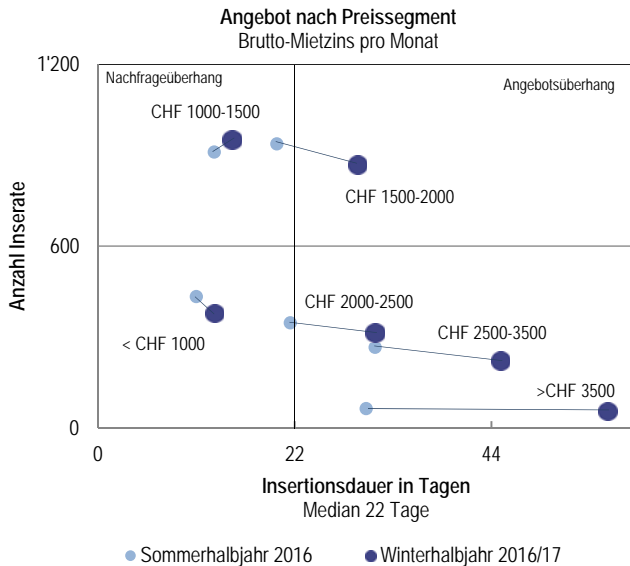
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (16 Tage)
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (18 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (15 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten deutlich länger:

- 3-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (27 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (28 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (42 Tage)

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

Starke Zunahme der Insertionszeit für Wohnungen im mittleren und hohen Preissegment



Am Berner Wohnungsmarkt kann in allen Segmenten eine Zunahme der Insertionszeit festgestellt werden, obwohl in den meisten Segmenten weniger Wohnungen angeboten wurden. Besonders stark ist dies bei mittleren und grösseren Wohnungen (> 60m² und mehr als 2 Zimmer) sowie Objekte im mittleren und höheren Preissegment (> CHF 1'500) der Fall. Der Markt für diese Wohnungen hat sich deutlich entspannt.

Weiterhin kann eine hohe Nachfrage für kleine (< 60m² und weniger als 3 Zimmer) sowie für günstige Wohnungen (< CHF 1'500) ausgemacht werden. Allerdings hat auch in diesen Segmenten eine Entspannung des Wohnungsmarktes stattgefunden.

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. 2.3m² weniger Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauwohnungen mussten fast 30 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.

Angebot nach Preissegment

Mit 2'508 Wohnungen wurden 90% der Objekte in den vier Preissegmenten unter CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'326 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden dabei mit 13 bis 15 Tagen sehr schnell absorbiert.

Obwohl weniger sehr günstige Wohnungen unter CHF 1'000 inseriert wurden, nahm die Insertionsdauer um 2 Tage auf 13 Tage zu. Im Preissegment zwischen CHF 1'000 bis 1'500 nahm die Insertionszeit ebenfalls um 2 Tage auf 15 Tage zu. Die Situation hat sich bei günstigen Wohnungen somit etwas entspannt. Dennoch besteht bei diesen Objekten noch immer ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Bei Wohnungen ab CHF 1'500 hat eine leichte Angebotsverknappung stattgefunden. Dennoch sind die Insertionszeiten in den mittleren und hohen Preiskategorien deutlich gestiegen.

Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen blieben auch in dieser Berichtsperiode beliebte Mietobjekte. Trotz gesteigertem Angebot weisen Wohnungen unter 60m² noch immer klar unterdurchschnittliche Insertionszeiten auf (16 bis 17 Tage).

Für Wohnungen mit einer mittleren Grösse (60–100m²) hat sich der Nachfrageüberhang aufgelöst. Diese mussten zwischen 24 und 27 Tage ausgeschrieben werden. Es bestand weiterhin ein Angebotsüberhang an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m². Bei Wohnungen zwischen 120 bis 150m² ist das Überangebot besonders markant: Die Insertionszeit hat um 16 Tage zugenommen und liegt nun bei 44 Tagen.

Angebot nach Zimmerzahl

In Bern hat sich die angespannte Situation in kleinräumigen Wohnungen ein wenig entspannt. Bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen hat die Insertionszeit um 3 Tage zugenommen. Ein Angebotsüberhang besteht mit der um 9 Tage gestiegenen Insertionszeit erstmals bei 3-Zimmer-Wohnungen. Für sehr grosse Objekte mit 5 und mehr Zimmern kann ein deutliches Überangebot mit Insertionszeiten von rund 40 Tagen festgestellt werden.

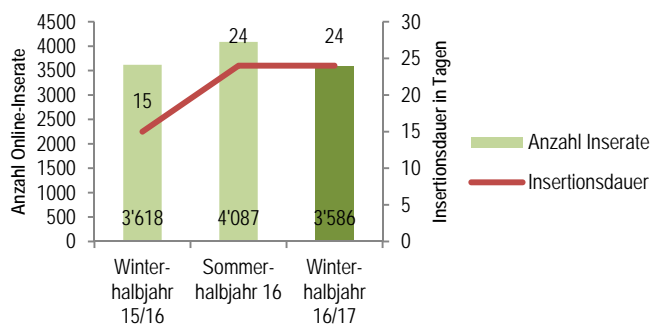
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im vergangenen Winterhalbjahr wurden in Lausanne rund 12% weniger Mietwohnungen angeboten als in der Vorperiode. Mit durchschnittlichen 24 Tagen hat sich die Insertionszeit gegenüber dem Sommerhalbjahr 2016 trotzdem nicht verändert.

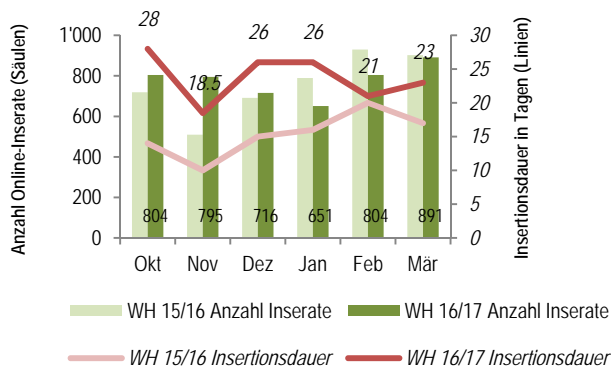
Veränderung zu Vorperioden



Am Wohnungsmarkt der Stadt Lausanne hat die Zahl der angebotenen Wohnungen gegenüber der Vorperiode von 4'087 auf 3'586 Objekte deutlich abgenommen. Die Insertionszeiten blieben hingegen auf stabilem Niveau. Wohnungen mussten wie im Sommerhalbjahr 2016 im Schnitt 24 Tage inseriert werden, bis ein neuer Mieter gefunden werden konnte.

Diese Stabilität der Insertionszeit trotz geringerem Angebot weist auf eine simultane Abnahme der Nachfrage hin.

Veränderung innerhalb der Periode

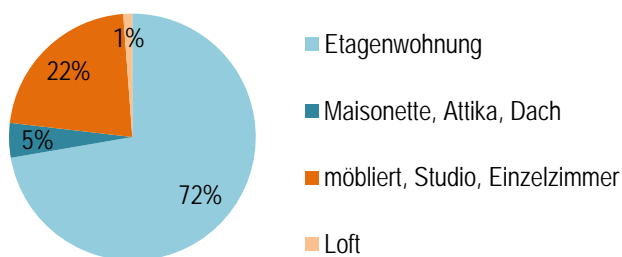


Die Entwicklung der Insertionszeiten war in Lausanne durch eine starke Volatilität geprägt. Von Oktober auf November letzten Jahres fiel die Insertionszeit um 10 Tage. Bis im Januar 2017 stieg sie dann wieder auf 26 Tage. Im Februar war ein erneuter Einbruch der Insertionszeit um 5 Tage zu beobachten.

Da die Insertionszeiten nicht mit der Veränderung der Angebotsmenge einhergingen, muss dies als Hinweis für eine stark schwankende Nachfrage gedeutet werden.

Auch in Lausanne war es am einfachsten, über die Festtage im Dezember bis Januar eine Mietwohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Mit 22% gibt es in Lausanne einen im schweizerischen Vergleich hohen Anteil an Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer).

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

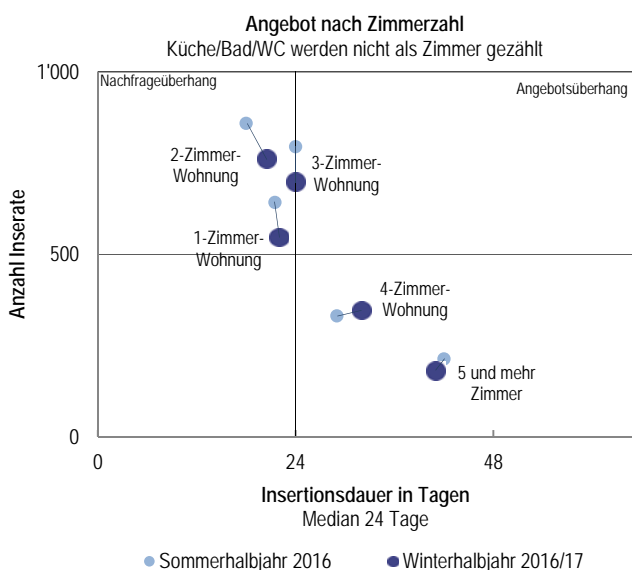
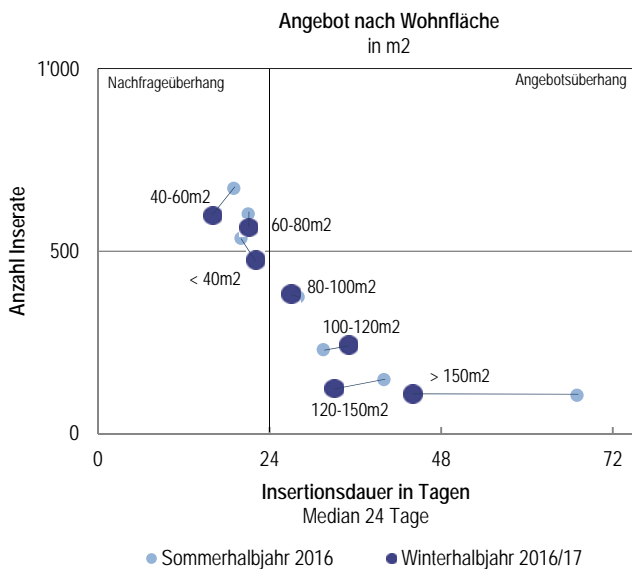
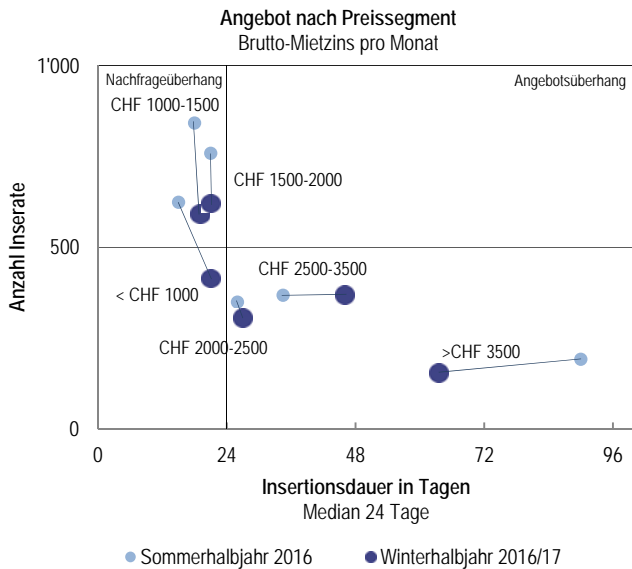
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (22 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (17 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (49 Tage)
- 4-Zimmerwohnungen > 150m² (46 Tage)
- 5-Zimmerwohnungen mit > 150m² (44 Tage)

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

Deutliche Abnahme des Angebotes für kleine und günstige Wohnungen



Die starke Abnahme des Wohnungsangebotes in Lausanne ist vor allem auf einen Angebotsrückgang bei günstigeren (< CHF 2'000) und kleinräumigen (bis 3 Zimmer) Objekten zurückzuführen. Trotzdem sind die Insertionszeiten praktisch gleichgeblieben. Bei teureren und grösseren Wohnungen hat sich die Angebotsmenge nur unwesentlich verändert. Mit Ausnahme der teureren (> CHF 2'500) und der sehr grossflächigen (> 150m²) Wohnungen haben sich die Insertionszeiten nur geringfügig verändert.

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 Insertionszeit einher. Ein Balkon führte zu einer um 17 Tage kürzeren Insertionszeit.

Angebot nach Preissegment

1'937 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 2'000 (1'628 Wohnungen, 66% des Angebots) wurden mit 19 bis 21 Tagen besonders schnell absorbiert.

Die starke Angebotsverknappung von insgesamt 12% fand primär bei Wohnungen unter CHF 2'000 statt. Trotz deutlicher Verknappung in diesen Segmenten blieb die Insertionszeit für Wohnungen zwischen CHF 1'000 und 2'000 mit 19 bis 21 Tagen sehr stabil. Bei sehr günstigen Objekten (< CHF 1'000) wurden um 6 Tage längere Insertionszeiten gegenüber der Vorperiode registriert.

Eine Abnahme der Nachfrage kann ebenfalls bei Wohnungen zwischen CHF 2'500 und 3'000 ausgemacht werden. Diese mussten bei stabilem Angebot fast 12 Tage länger ausgeschrieben werden. Eine anziehende Nachfrage kann bei Luxuswohnungen (> CHF 3'500) beobachtet werden. Hier nahm die Insertionszeit um 23 Tage ab. Bei hochpreisigen Wohnungen ab CHF 2'500 Bruttomiete pro Monat besteht in Lausanne weiterhin ein deutlicher Angebotsüberhang.

Angebot nach Wohnfläche

Weiterhin bleiben mit Insertionszeiten von 16 bis 22 Tagen Wohnungen unter 80m² stark nachgefragt.

Starke Veränderungen waren in Lausanne vor allem im Segment der sehr grossen Wohnungen auszumachen. Für Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 120 und 150m² nahm die Insertionszeit um 7 Tage ab. Wohnungen mit mehr als 150m² konnten sogar 23 Tage schneller als in der Vorperiode vermietet werden. Dies weist auf eine anziehende Nachfrage für grossflächige Objekte hin, die zu einer Abschwächung des deutlichen Angebotsüberhangs geführt hat.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Wohnungsknappheit für 1- bis 2-Personen-Haushalte hat sich trotz deutlicher Abnahme des Angebotes bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen nicht verschärft. Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern konnten in der Berichtsperiode innerhalb von 21 bis 24 Tagen vermietet werden.

Die Marktsituation bei Wohnungen für Grosshaushalte blieb relativ stabil. Wohnungen mit 4 Zimmern mussten 32 Tage und Objekte mit 5 und mehr Zimmern 44 Tage ausgeschrieben werden, bis ein Mieter gefunden wurde. In diesem Segment herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

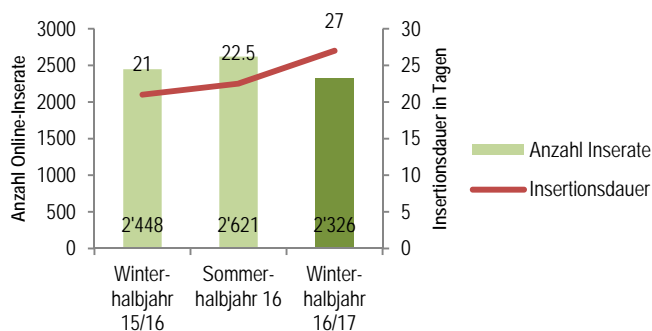
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Winterthur, Winterhalbjahr 2016/17¹

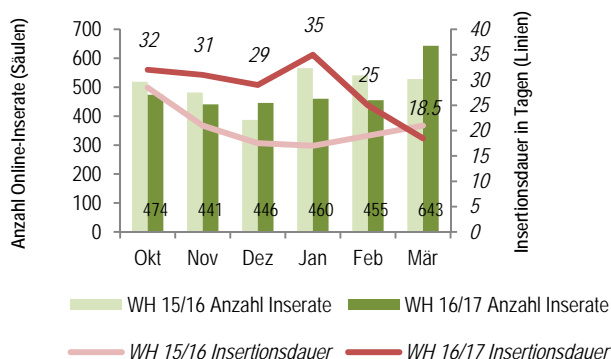
Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden rund 11% weniger Wohnungen als in der Vorperiode zur Vermietung ausgeschrieben. Dennoch mussten Objekte im Vergleich 4.5 Tage länger ausgeschrieben werden.

Veränderung zu Vorperioden



Bei einem deutlich kleineren Angebot von 2'326 ausgeschriebenen Mietwohnungen gegenüber 2'621 in der Vorperiode (-11%) mussten Inserate im Schnitt 4.5 Tage länger aufgeschaltet werden als noch in der Vorperiode. Obwohl dies auf einen starken Nachfragerückgang hinweist, wäre es jedoch ein Trugschluss, dies als Entspannung am gesamten Winterthurer Mietwohnungsmarktes zu deuten.

Veränderung innerhalb der Periode

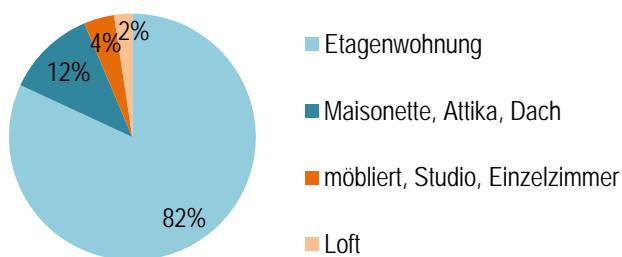


Während die angebotene Menge der Mietwohnungen in den Monaten Oktober bis Februar relativ konstant bei durchschnittlich 455 Objekten pro Monat blieb, schoss das Angebot im März mit 643 Online-Angeboten in die Höhe.

Gleichzeitig fand – mit Ausnahme des Januarlochs – eine signifikante Verminderung der Insertionsdauer statt. Am Ende der Berichtsperiode erreichte die Insertionszeit einen Tiefstwert von nur 18.5 Tagen, während es am Anfang der Periode noch 32 Tage waren.

Diese Zahlen zeigen deutlich, dass sich der Mietwohnungsmarkt in Winterthur gegen Ende der Berichtsperiode stark angespannt hat. Es wird interessant sein zu beobachten, ob sich diese Anspannung im kommenden Sommerhalbjahr fortsetzt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

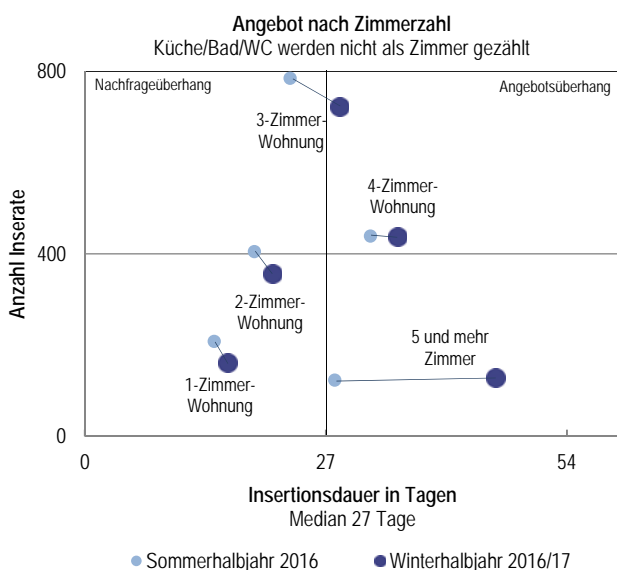
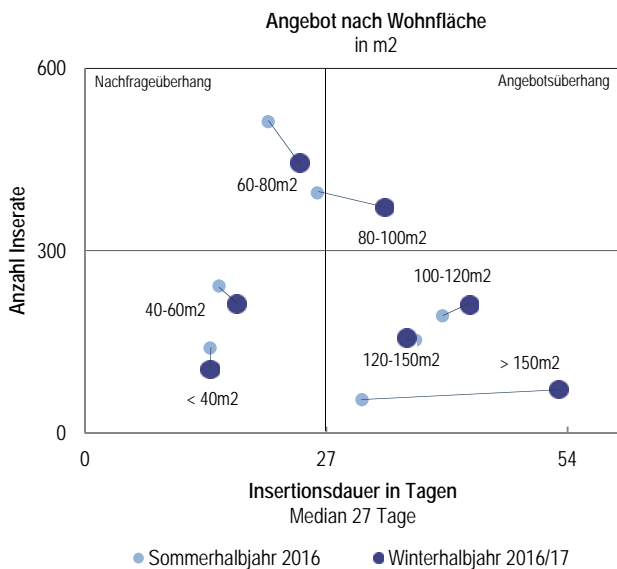
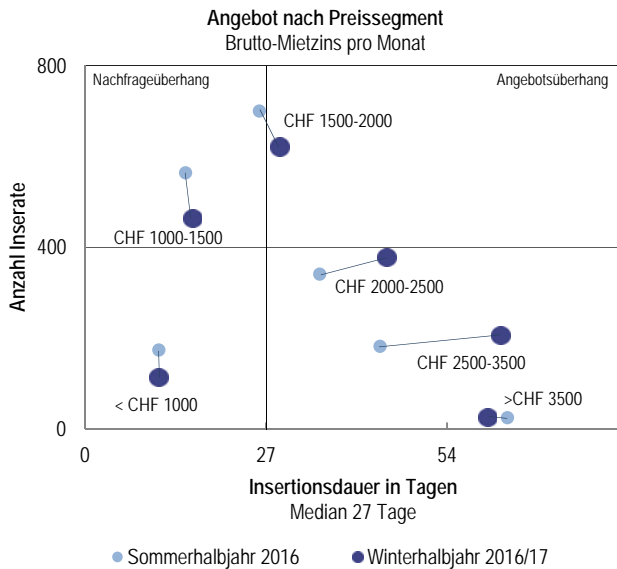
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (14 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (9.5 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (19 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (55.5 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (64 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (53 Tage)

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

Deutlich längere Insertionszeiten bei Wohnungen im mittleren bis hohen Preissegment



Im Wohnungsmarkt der Stadt Winterthur konnte bei kleinen (<80 m²; 3 und weniger Zimmer) und günstigen (< 2'000 CHF) Wohnungen ein deutlicher Rückgang des Angebotes beobachtet werden. Die Insertionszeiten haben sich in diesen Segmenten trotz Verknappung leicht erhöht. Bei Objekten in mittleren bis höheren Preisklassen (CHF 2'000–3'500; 60–80m²) mit grossem Wohnraum (> 150 m²; 5 und mehr Zimmer) kann ebenfalls ein deutlicher Rückgang der Nachfrage festgestellt werden: Bei einer leichten Erhöhung der Angebotsmenge haben sich die Insertionszeiten deutlich verlängert.

Ein höherer Preis hatte in der Berichtsperiode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 14 höhere Monatsmiete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 1.3m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. Neubauwohnungen mussten 19 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen. Dies liegt auch daran, dass bei neuen Überbauungen oft pro Wohnungstyp nur ein Inserat geschaltet wird.

Angebot nach Preissegment

Die Aufteilung nach Preiskategorien macht die erwähnte Entspannung des Marktes nochmals deutlich. Abgesehen von den zwei Randkategorien (sehr günstig oder sehr teuer) entspannte sich der Markt. Im Preissegment von CHF 1'000 bis 1'500 nahm das Angebot um gut 17% ab. Trotzdem verlängerte sich die Insertionszeit um 1 Tag. Bei Wohnungen die für CHF 1'500 bis 2'000 angeboten wurden, ging eine Angebotsreduktion um 11% mit einer um 3 Tage längeren Insertionsdauer einher. Mietobjekte im Segment von CHF 2'000 bis 2'500 mussten bei einer Angebotszunahme von 11% durchschnittlich 10 Tage länger inseriert werden. Am extremsten war die Entwicklung bei Wohnungen zu Insertionspreisen zwischen CHF 2'500 bis 3'500: Hier musste das um 13% gewachsene Angebot 18 Tage länger auf den Online-Portalen gestellt werden, um einen Abnehmer zu finden. Im Preissegment über CHF 2'500 brutto Monatsmiete kann von einem Überangebot gesprochen werden.

Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen mit bis zu 60m² mussten im Schnitt nicht mehr als 17 Tage inseriert werden.

Im mittleren Bereich – 60 bis 80m² und 80 bis 100m² – nahm die Insertionszeit um 3.5 bzw. 7.5 Tage zu, obwohl sich das Angebot um 13% bzw. 6% verringert hat.

Die zwei Segmente, die Wohnflächen von 100 bis 150m² umfassen, erfuhren keine grossen Veränderungen. Hier bestand weiterhin ein leichter Angebotsüberhang. Im Segment mit den grössten Wohnflächen (> 150m²) führte eine Erhöhung von 55 auf 72 angebotene Mietobjekte zu einem sprunghaften Anstieg der Insertionsdauer um 22 Tage auf 53 Tage.

Angebot nach Zimmerzahl

Mit 43% des Gesamtanteils bilden 3-Zimmer-Wohnungen das grösste Segment nach Zimmerzahl. Die Lockerung des Marktes ist hier deutlich zu sehen: Obwohl das Angebot um 8% sank, erhöhte sich die Insertionsdauer um 5.5 Tage auf 28.5 Tage.

Ausser im Segment mit den grössten Wohnflächen, wo die Insertionsdauer trotz konstantem Angebot stark sank, waren keine signifikanten Veränderungen zu beobachten. Auch hier ist die Entspannung des Marktes in den leicht höheren Insertionszeiten zu sehen.

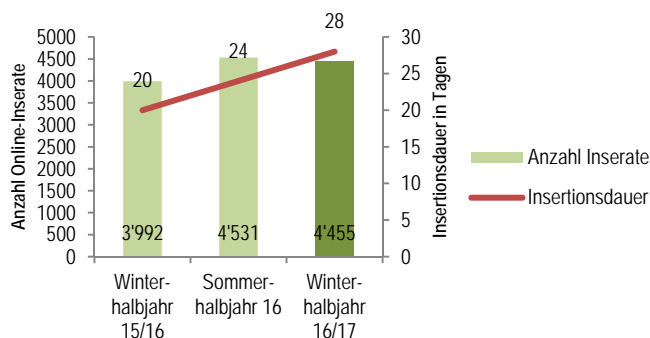
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 hat das Wohnungsangebot im Vergleich zur Vorperiode um 2% abgenommen. Die Insertionszeit nahm um 4 Tage auf 28 Tage zu.

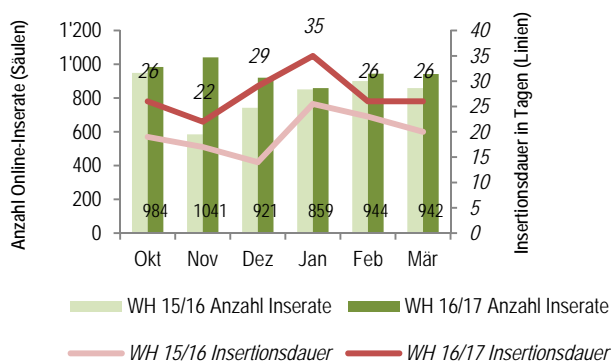
Veränderung zu Vorperioden



Die Zahl der inserierten Wohnungen hat gegenüber dem Sommerhalbjahr 2016 von 4'531 auf 4'455 abgenommen (-2%). Gleichzeitig ist ein deutlicher Anstieg der Insertionszeit auszumachen. Gegenüber der Vorperiode mussten Wohnungen 4 Tage länger ausgeschrieben werden. Die mittlere Insertionszeit ist in der Stadt Genf von 24 auf 28 Tage gestiegen. Aufgrund des geringeren Angebots weist diese Entspannung im Genfer Wohnungsmarkt auf eine sinkende Nachfrage hin.

Eindrucklich ist auch der Vorjahresvergleich: Mietwohnungen in Genf müssen fast 50% länger als vor einem Jahr inseriert werden, bis sie einen Mieter finden: Die Insertionszeit stieg von 20 auf 28 Tage an.

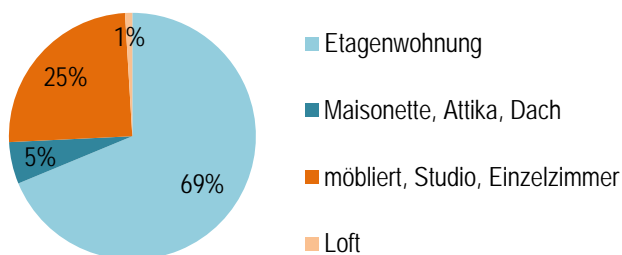
Veränderung innerhalb der Periode



Im November 2016 sank die Insertionszeit auf den niedrigsten Wert der Periode (22 Tage). Innerhalb von zwei Monaten stieg sie um 13 auf 35 Tage, was für den Genfer Markt einen erstaunlich hohen Wert darstellt. Im Februar und März stabilisierte sich die Insertionszeit auf 26 Tagen.

Die Insertionszeit von Wohnungen bewegte sich in der Berichtsperiode unabhängig von der Angebotsmenge. Dies ist ein Indiz für eine stark schwankende Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Genf.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Bei 69% 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. Was die These unterstützen würde, dass hohe Mieten verdichtetes Wohnen fördert.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (15 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (14 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (19 Tage)

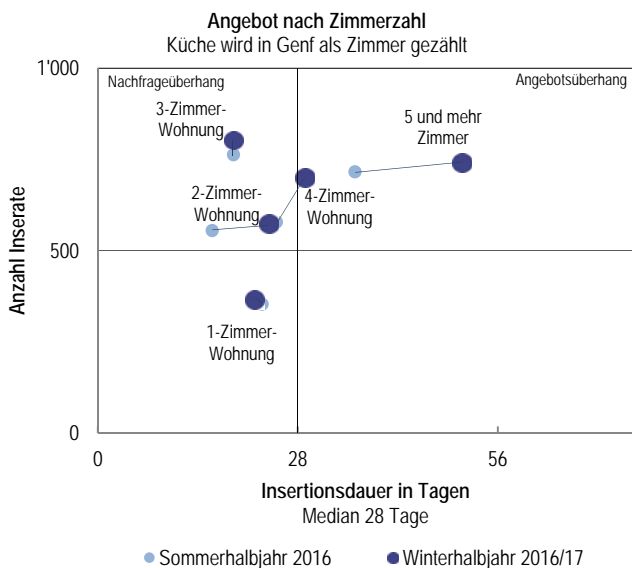
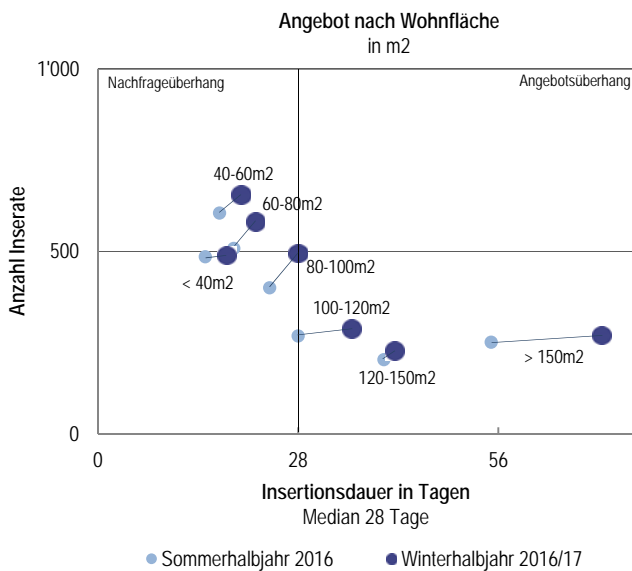
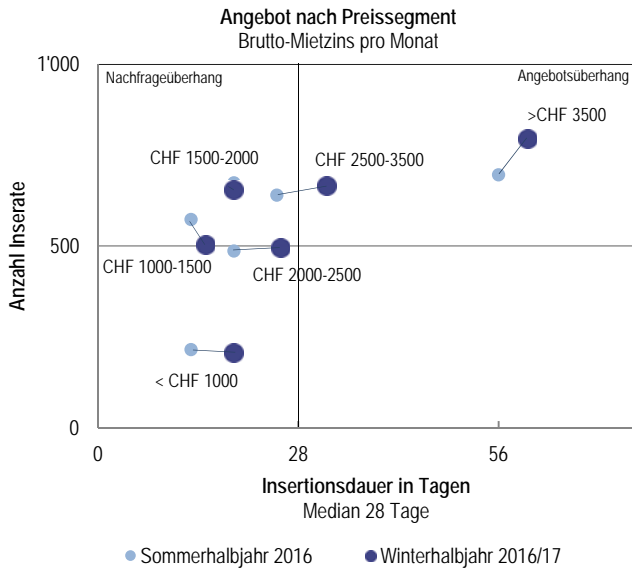
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (41 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (46 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen > 150m² (73 Tage)

Anmerkung: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

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

Deutlicher Rückgang der Nachfrage nach grossräumigen Wohnungen



In fast allen Wohnungssegmenten kann am Genfer Wohnungsmarkt eine Entspannung festgestellt werden. Bei kleineren, preiswerten Wohnungen (< CHF 2'000, < 80m² und bis 3 Zimmer) besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang. Allerdings war die Wohnungsknappheit für sehr günstige Wohnungen bis CHF 1'000 weniger ausgeprägt als in Zürich: Dort gingen diese Wohnungen um 7 Tage schneller weg.

Die stärkste Zunahme der Insertionszeiten weisen grossflächige Wohnungen mit mehr als 150m² und mit 5 oder mehr Zimmern auf. In diesen Segmenten mussten Wohnungen 15 Tage länger als im Sommerhalbjahr ausgeschrieben werden. Für grosse Luxuswohnungen (> CHF 3'500) kann mit 60 Insertionstagen ein starker Angebotsüberhang ausgemacht werden.

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. Ein Balkon verkürzte die Insertionszeit um mehr als 9 Tage.

Angebot nach Preissegment

1'857 Wohnungen, 76% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 3'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (708 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 15 bis 19 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Angebotsüberhang bei Wohnungen über CHF 3'500 hat sich mit einer Angebotsausweitung um 14% weiter akzentuiert: Sie mussten 32 Tage länger als die Medianwohnung ausgeschrieben werden, bis sie vermietet werden konnten. Der Nachfrageüberhang nach günstigen Wohnungen unter CHF 1'500 hat sich etwas abgeschwächt. Besonders auffällig ist, dass im schweizerweiten Vergleich in der Stadt Genf sehr wenige Wohnungen unter CHF 1'000 angeboten werden. Dies kann auf das sehr hohe Mietzinsniveau zurückgeführt werden: So sind nur 21% der Wohnungen für weniger als CHF 1'500 zu haben. In St. Gallen hingegen werden beispielsweise 63% der Wohnungen unter CHF 1'500 vermietet.

Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen blieben in Genf weiterhin knapp. Wohnungen bis 80m² fanden nach 18 bis 22 Tagen schnell einen Nachmieter.

Grossflächige Wohnungen zwischen 100 und 150m² mussten mit 35 bis 42 Tagen viel länger inseriert werden, bis sie einen Mieter fanden. Für Wohnungen ab 150m² scheint die Nachfrage deutlich abgenommen zu haben. Sie mussten mit insgesamt 71 Tagen 15 Tage länger inseriert werden als noch im Sommerhalbjahr. Der Angebotsüberhang bei den Grosswohnungen hat sich damit weiter verstärkt.

Angebot nach Zimmerzahl

Das Wohnungsangebot ist mit Ausnahme der Objekte mit 4 Zimmern relativ stabil geblieben. Wohnungen mit 1 und 3 Zimmern unterliegen mit Insertionszeiten von 19 bis 22 Tagen weiterhin einer starken Nachfrage. 2-Zimmer-Wohnungen mussten in der Berichtsperiode 8 Tage länger ausgeschrieben werden, was auf eine deutliche Abnahme der Nachfrage hinweist. Dies trifft ebenfalls auf grosse Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern zu. Bei diesen Objekten hat die durchschnittliche Insertionszeit gegenüber der Vorperiode um 15 Tage auf insgesamt 51 Tage stark zugelegt.

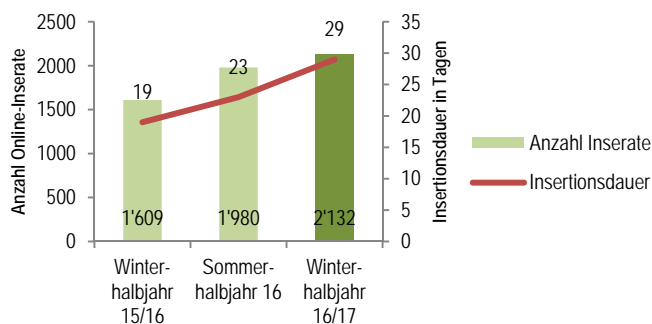
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind, sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 fand in Luzern eine Angebotserhöhung um 8% gegenüber der Vorperiode statt. Damit einhergehend sind die Insertionszeiten von 23 auf 29 Tage gestiegen. Die Situation auf dem Luzerner Mietwohnungsmarkt entspannte sich somit deutlich.

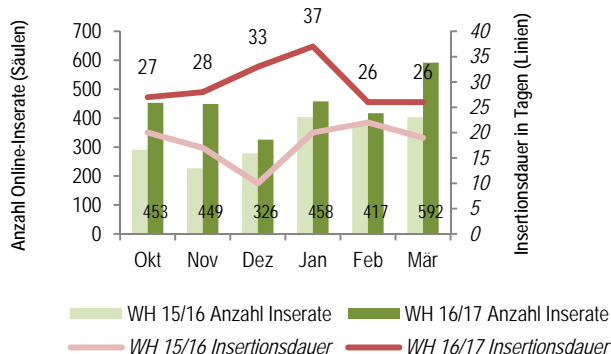
Veränderung zu Vorperioden



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in der Stadt Luzern 2'132 Wohnungen angeboten. Dies entspricht einer Erhöhung um 8% gegenüber den 1'980 angebotenen Wohnungen der Vorperiode. Die Insertionszeiten stiegen gegenüber dem Sommerhalbjahr um 6 Tage.

Die Verlängerung der Insertionszeit wurde teilweise durch die Angebotsseite getrieben. Der Vergleich zur Vorperiode, bei der eine 23% Angebotssteigerung nur eine 4-tägige Verlängerung der Insertionsdauer verursachte, weist auf eine sinkende Nachfrage im Winterhalbjahr 2016/17 hin.

Veränderung innerhalb der Periode

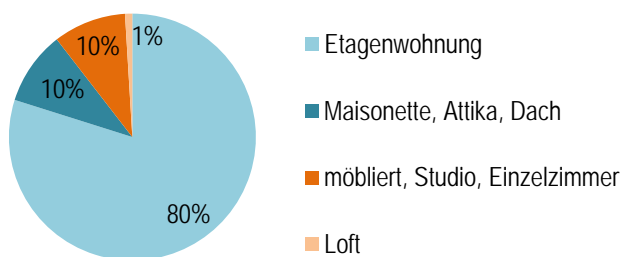


Gegen Ende des Jahres 2016 stiegen die Insertionszeiten in der Stadt Luzern deutlich. Im Januar 2017 mussten Wohnungen 37 Tage ausgeschrieben werden, bis sie vermietet werden konnten, obwohl zwischenzeitlich eine deutliche Angebotsverknappung stattgefunden hatte. Im Februar und März stabilisierte sich die Insertionsdauer mit 26 Tagen wieder auf dem Niveau zu Anfang der Berichtsperiode.

Die Insertionsdauer ging in der beobachteten Periode nicht mit der angebotenen Menge einher, was auf eine starke Schwankung der Nachfrage hinweist.

Wie in den meisten anderen Städten war es somit im Januar am einfachsten, eine Mietwohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten kurze Insertionszeiten registriert:

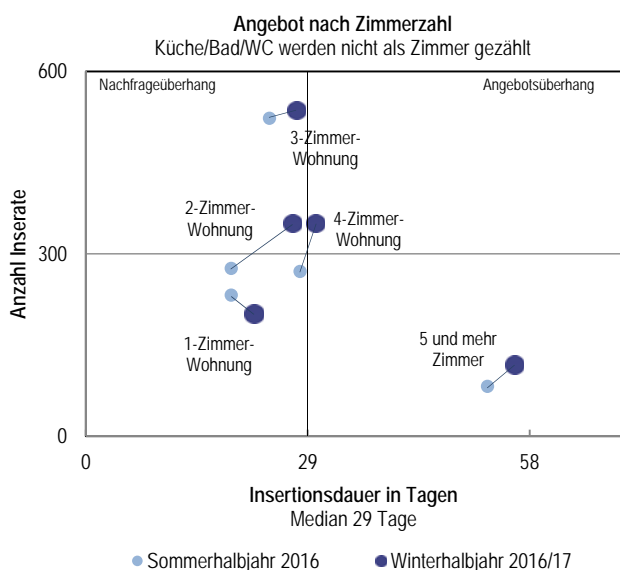
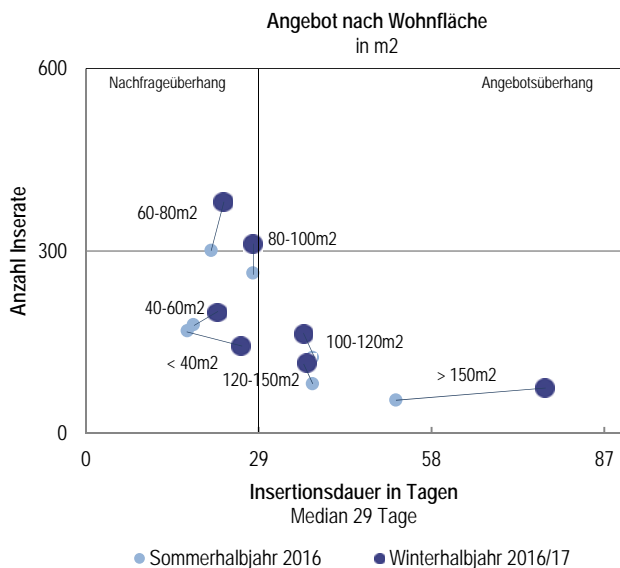
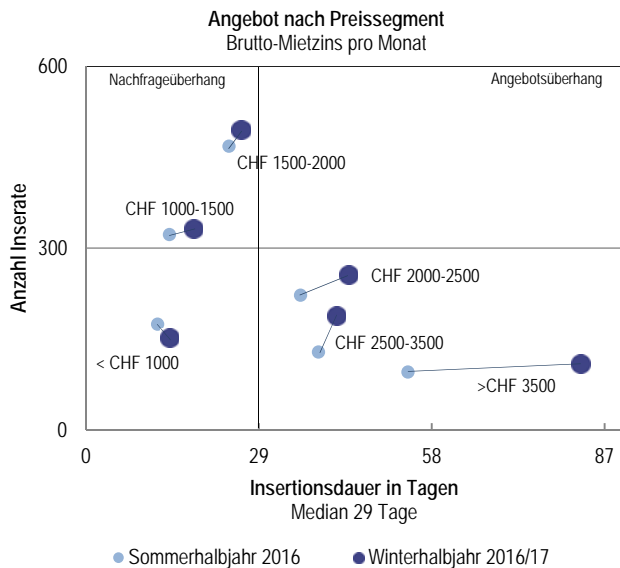
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (22 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (20.5 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (45 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (46.5 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (78 Tage)

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

Entspannung in fast allen Segmenten des Luzerner Mietwohnungsmarktes



Ausser im Segment der sehr kleinen, preiswerten Wohnungen (< CHF 1'000, < 40 m²) mit 1 Zimmer, kann eine Angebotsausweitung festgestellt werden. Damit einhergehend fand in fast allen Segmenten eine Entspannung der Marktsituation statt.

Grosse Luxuswohnungen (> CHF 3'500 und > 150 m²) mussten in der Berichtsperiode trotz nur geringer Angebotserhöhung sehr viel länger inseriert werden, bis sie einen Abnehmer fanden. Die Nachfrage nach Luxusobjekten scheint in der Stadt Luzern im Winterhalbjahr regelrecht eingebrochen zu sein.

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. 1.3m² mehr Wohnfläche verlängerte die Insertionsdauer um 1 Tag.

Angebot nach Preissegment

Rund 1'232 Wohnungen, 81% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (ca. 482 Wohnungen, 32% des Angebots) wurden mit 14-18 Tagen besonders schnell absorbiert.

Preiswerte Wohnungen unter CHF 1'500 blieben in der Stadt Luzern knapp. Obwohl sich die Situation mit einer leichten Erhöhung der Insertionszeiten (2 bzw. 4 Tage) etwas entspannte, herrscht noch immer ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Bei Wohnungen mit Mietpreisen zwischen CHF 2'000 und 3'000 ging mit der Angebotserhöhung eine Verlängerung der Insertionszeiten einher. Diese Objekte mussten zwischen 42 und 44 Tage inseriert werden, um vermietet zu werden.

Die grössten Veränderungen wurden bei Luxusobjekten für mehr als CHF 3'500 registriert. Diese Wohnungen mussten 28 Tage länger inseriert werden als in der Vorperiode. Dies deutet auf eine starke Abnahme der Nachfrage nach diesen Objekten auf dem Luzerner Mietwohnungsmarkt hin.

Angebot nach Wohnfläche

Der Nachfrageüberhang nach kleinen Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode deutlich reduziert. Wohnungen unter 80m² fanden nach 23 bis 26 Tagen einen neuen Mieter.

Für mittelgrosse Wohnungen zwischen 80 und 100m² veränderte sich die Insertionsdauer trotz Angebotserhöhung nur sehr geringfügig (+1 Tag).

Bei sehr grossen Wohnungen mit mehr als 150m² kann eine deutliche Abnahme der Nachfrage festgestellt werden. Diese Objekte mussten mit 77 Insertionstagen gegenüber der Vorperiode 25 Tage länger ausgeschrieben werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Obwohl in Luzern weniger 1-Zimmer-Wohnungen angeboten wurden, nahm die Insertionszeit für diese Objekte um 3 Tage zu. Die Situation hat sich damit etwas entspannt, der Nachfrageüberhang nach kleinräumigen Objekten bleibt aber bestehen.

Mittelgrosse Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern wurden in Luzern nach 27 bis 30 Tagen vermietet. Die Annäherung an den Median von 29 Tagen, weist daraufhin, dass das Angebot dieser Objekte den Bedürfnissen der Luzerner Mieter entsprach.

Der Angebotsüberhang bei den Wohnungen für Grosshaushalte mit mehr als 5 Zimmern hat sich erhöht. Die Nachfrage konnte das zusätzliche Angebot nicht kompensieren.

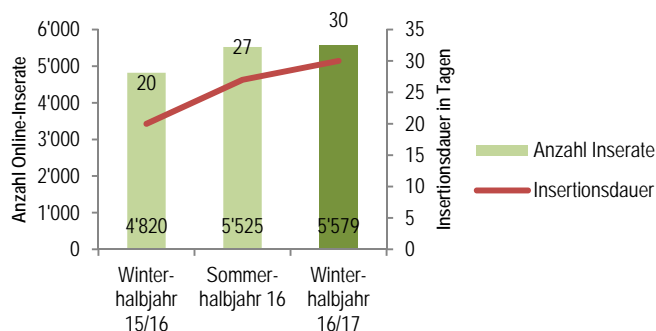
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Winterhalbjahr 2016/17¹

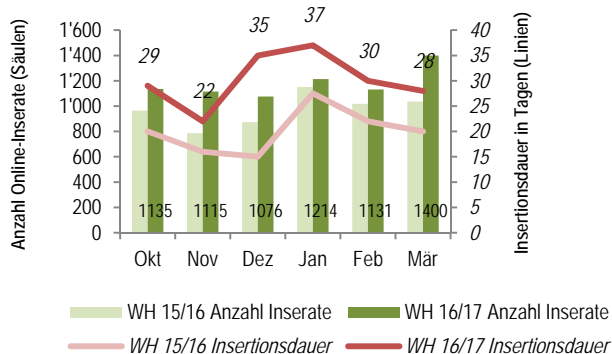
Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in der Stadt Basel 1% mehr Wohnungen angeboten als im Sommerhalbjahr 2016. Trotz der geringen Zunahme des Angebotes verlängerte sich die Insertionszeit um 3 Tage. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich auf insgesamt 30 Tage, was auf eine weitere Entspannung des Basler Mietwohnungsmarkt hinweist.

Veränderung zu Vorperioden



Im Basler Wohnungsmarkt ist eine weitere Entspannung feststellbar. Bei einem geringen Anstieg der Angebotsmenge von 5'525 auf 5'579 (+1%) inserierter Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 27 auf 30 Tage zu. Trotz der geringen Angebotsausweitung hat sich die Insertionszeit um 3 Tage verlängert. In der Vorjahresperiode lag die Insertionszeit mit 4'820 ausgeschriebenen Wohnungen noch bei 20 Tagen.

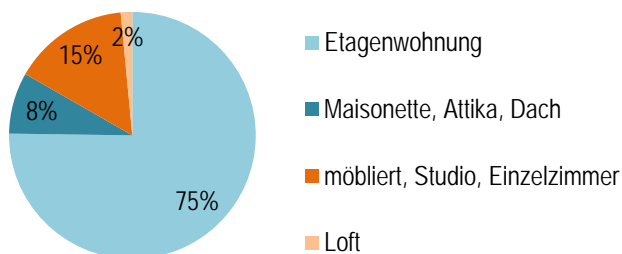
Veränderung innerhalb der Periode



Trotz einer Verringerung des Angebots im Dezember 2016 verlängerte sich die Insertionszeiten Ende des letzten Jahres auf 35 Tage. Im Januar dieses Jahres stieg, mit einer deutlichen Angebotsausweitung einhergehend, die durchschnittliche Insertionszeit auf 37 Tage. Gegen Ende des Winterhalbjahres sank sie dann wieder auf unter 30 Tage. Im März wurden Wohnungen im Schnitt nach 28 Tagen vermietet, obwohl eine starke Angebotsausweitung gegenüber Februar feststellbar war (+23%). Am einfachsten findet man in Basel somit eine Wohnung über die Festtage, im Dezember und Januar.

Gegenüber der Vorjahresperiode waren während des ganzen Halbjahresverlaufs deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in den folgenden Marktsegmenten kurze Insertionszeiten registriert:

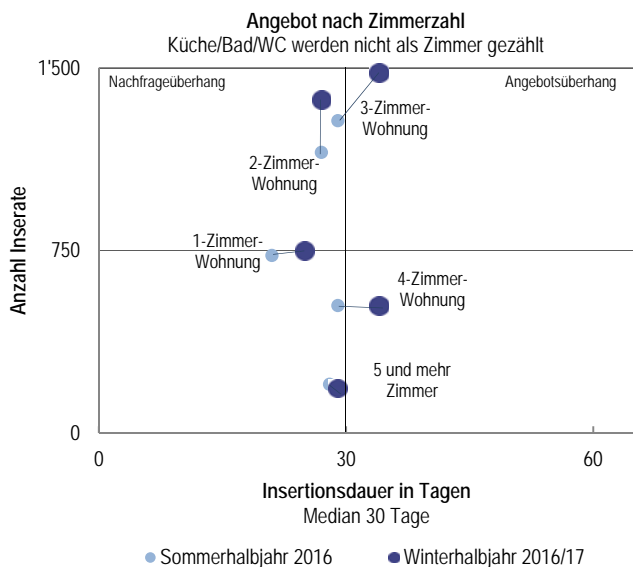
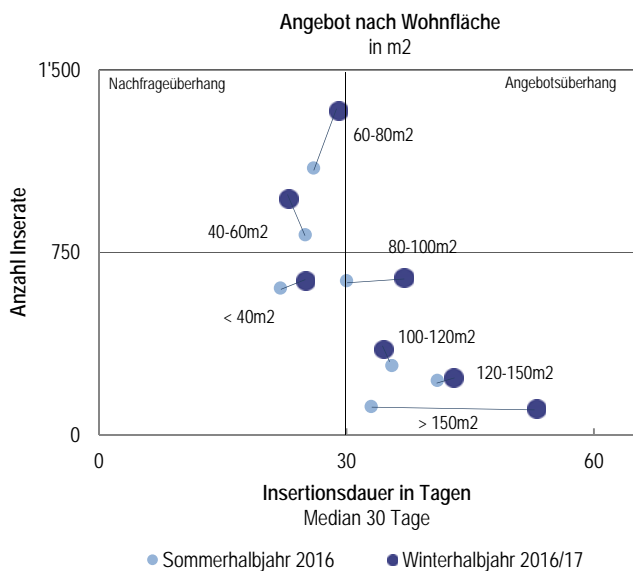
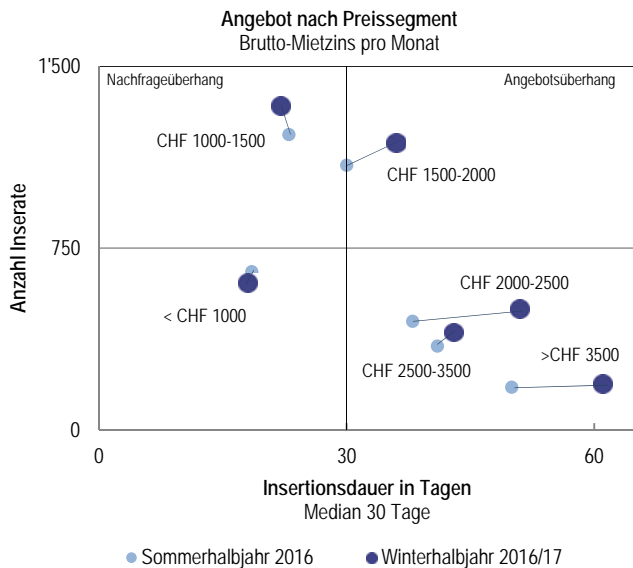
- 1-Zimmer-Wohnungen mit weniger als 40m² (23 Tage)
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (28 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (23 Tage)

In den folgenden Segmenten waren die Insertionszeiten deutlich länger:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (58 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (37 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (61 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (36 Tage)

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

Grosse Nachfrage nach kleinen Wohnungen – Angebotsüberhang bei teureren, grossen Wohnungen



Mit Ausnahme von sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) und sehr grossen Wohnungen (ab 5 Zimmern und > 150m²), wurden in allen Segmenten mehr Wohnungen angeboten. Dies ging in den meisten Segmenten mit einer Zunahme der Insertionszeit einher. Nur bei günstigen Wohnungen (< CHF 1'500), Objekten mit einer Wohnfläche von 40 bis 60m² sowie von 100 bis 120m², konnte eine Verkürzung der Insertionsdauer gemessen werden.

Die Angebotsausweitung bei kleinen und günstigen Wohnungen wurde durch die Nachfrage gut aufgefangen. Markante Zunahme der Insertionszeiten wiesen vor allem teure und sehr grosse Objekte auf.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Mit einer um CHF 23 höheren Miete stieg die Insertionsdauer um 1 Tag. 2m² weniger Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauten mussten 17 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.

Angebot nach Preissegment

86% des Angebots (3'625 Wohnungen) wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 brutto Mietzins pro Monat angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'941 Wohnungen, 46% des Angebots) konnten mit 18 bis 22 Tagen besonders schnell vermietet werden.

Trotz der deutlichen Angebotsausweitung für Wohnungen mit Angebotspreisen von CHF 1'000 bis 1'500, ist die Insertionsdauer leicht zurückgegangen, was auf eine deutlich gestiegene Nachfrage hinweist.

In allen Wohnungssegmenten über CHF 1'500 hat sich der Angebotsüberhang aufgrund eines grösseren Angebotes verschärft. Insbesondere Wohnungen mit Mietpreisen von CHF 2'000 bis 2'500 und > CHF 3'500 weisen einen starken Anstieg der Insertionszeit an (13 Tage bzw. 11 Tage).

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche aufgeschlüsselt, zeigt sich der Basler Wohnungsmarkt in einem relativ guten Gleichgewicht. Der angebotene Wohnungsflächenmix trifft den Geschmack der Mieter gut. Nur bei Wohnungen mit mehr als 150m² kann mit einer Insertionszeit von 53 Tagen ein deutlicher Angebotsüberhang festgestellt werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Der Nachfrageüberhang nach 1-Zimmerwohnungen hat sich in der Berichtsperiode etwas entschärft. Bei 3 und 4-Zimmerwohnungen hat die durchschnittliche Insertionszeit jeweils um 5 Tage zugenommen und den Medianwert leicht überschritten. Die Anzahl Zimmer betreffend, entspricht der Angebotene Wohnungsmix sehr genau den Vorstellungen der Mieter und Mieterinnen der Stadt Basel.

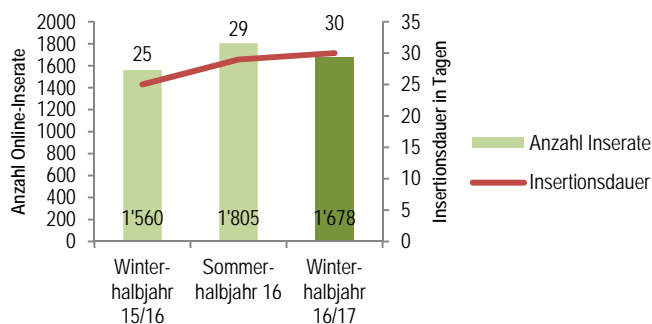
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Winterhalbjahr 2016/17¹

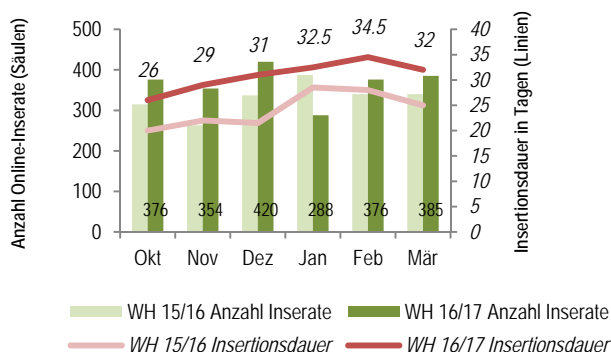
Im Winterhalbjahr 2016/17 nahm die Anzahl an Inseraten gegenüber der Vorperiode um 7% ab. Trotz dieser Angebotsverknappung entspannte sich die Marktsituation in Freiburg leicht: Die mittlere Insertionszeit ist von 29 auf 30 Insertionstage leicht gestiegen.

Veränderung zu Vorperioden



Trotz kleinerem Angebot – 1'678 ausgeschriebenen Wohnungen gegenüber 1'805 im Sommerhalbjahr 2016 – stieg die Insertionsdauer von 29 auf 30 Tage. Damit hat sich die Situation am Wohnungsmarkt der Stadt Freiburg weiter leicht entspannt.

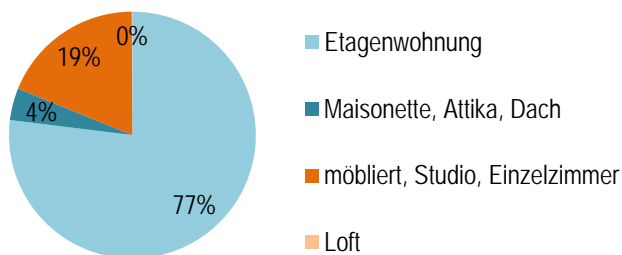
Veränderung innerhalb der Periode



Die Insertionszeit auf dem Freiburger Wohnungsmarkt ist in der Berichtsperiode von Oktober 2016 (26 Tage) bis Februar 2017 (34,5 Tage) kontinuierlich gestiegen. Im März sank die Insertionszeit dann auf 32 Tage.

Die Insertionszeiten sind unabhängig von der Anzahl ausgeschriebener Inserate im Verlauf der Berichtsperiode stark gestiegen. Dies deutet auf eine abnehmende Nachfrage hin.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



77% der inserierten Mietwohnungen sind in der Stadt Freiburg 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. Nur in Genf und Lausanne stellen diese Wohnungen ein grösseres Marktsegment dar.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

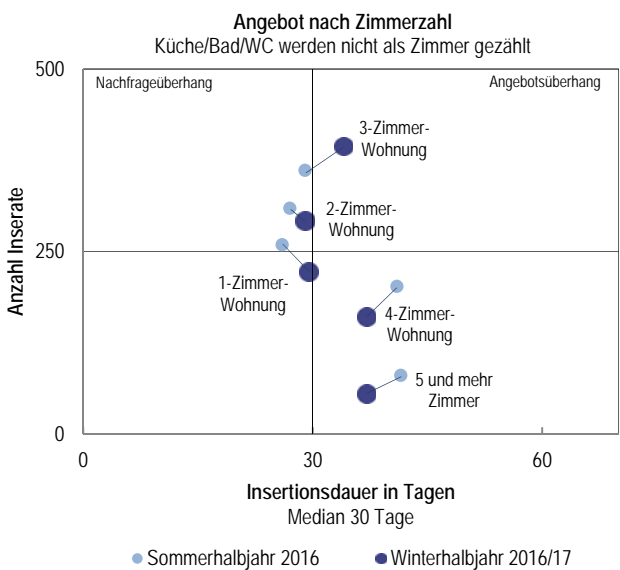
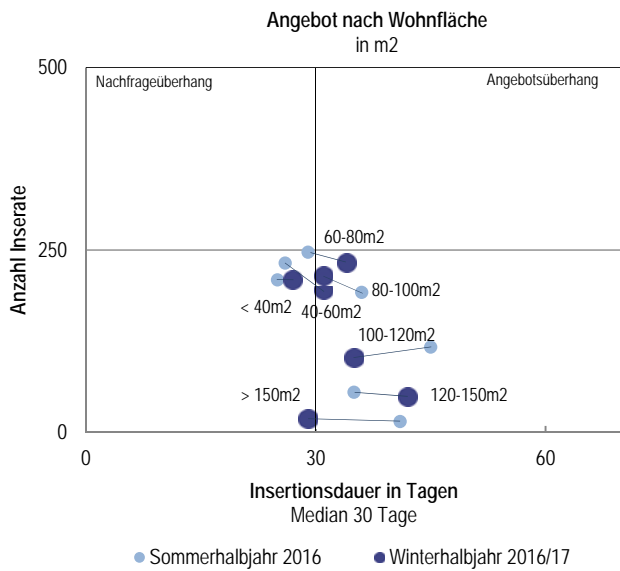
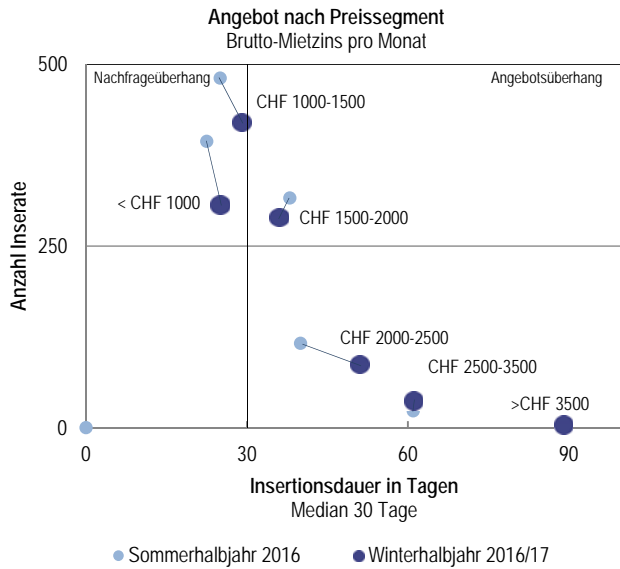
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (29 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (29 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (21Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten deutlich länger:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (43 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (68 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (61 Tage)

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

Deutliche Angebotsverknappung im Segment der preiswerten Wohnungen



Im Segment der günstigen Wohnungen unter CHF 1'500 und kleinräumigen Objekte (< 3 Zimmer) zeigte sich während des letzten Winterhalbjahres eine deutliche Angebotsverknappung. Trotz weniger inserierter Wohnungen gab es keine Verknappung des günstigen Wohnraums – im Gegenteil: Die Insertionszeit in diesen Segmenten nahm sogar leicht zu. Dies deutet auf eine abnehmende Nachfrage hin.

Die Insertionszeit von grossflächigen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Berichtsperiode deutlich kürzer geworden. Das Überangebot in diesen Segmenten hat sich somit etwas abgebaut. Dies scheint auf eine rückläufige Zahl an Inseraten zurückzuführen zu sein. Auch für grossflächigere Objekte (100–120m² und > 150 m²) konnte der Angebotsüberhang durch eine steigende Nachfrage etwas abgebaut werden.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten und starken Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 14 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 1.6m² weniger Wohnfläche korrespondierten mit einer um einen Tag kürzeren Insertionszeit.

Angebot nach Preissegment

1'102 Wohnungen, 96% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (726 Wohnungen, 64% des Angebots) wurden mit 25 bis 29 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Nachfrageüberhang bei den preiswerten Wohnungen reduzierte sich trotz deutlich kleinerem Angebot. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 gingen aber immer noch 5 Tage schneller vom Markt als die Medianwohnung. Die Situation für Objekte, die mehr als CHF 1'500 kosten, blieb mehrheitlich stabil. Die Ausnahme bilden Wohnungen für einen Mietpreis zwischen CHF 2'000 und 2'500. Deren Insertionsdauer stieg um 11 Tage auf 55 bei einer Abnahme des Angebotes, was auf eine sinkende Nachfrage hinweist.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche gemessen, zeigt der Freiburger Wohnungsmarkt einen sehr gesunden Wohnungsmix. Mit Ausnahme der Wohnungen mit 120 bis 150 m² haben sich alle Segmente zum Median hinbewegt:

Bei Wohnungen unter 80 m² haben die Insertionszeiten zugenommen. Wohnungen zwischen 80 und 120 m² mussten weniger lange inseriert werden.

Die Nachfrage nach grossflächigen Wohnungen zwischen 120 und 150m² ist etwas eingebrochen. Die Insertionszeiten haben sich in diesem Segment um 7 Tage verlängert. Bei den sehr grossen Wohnungen (> 150 m²) hat die Nachfrage deutlich angezogen.

Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach Zimmerzahl weist der Freiburger Markt einen guten Wohnungsmix auf. Wohnungen mit weniger als 2 Zimmern haben sich dem Median angenähert, und der Nachfrageüberhang hat sich fast komplett aufgelöst. Bei Wohnungen mit 3 Zimmern herrschte in der Berichtsperiode ein leichter Angebotsüberhang, der wohl durch eine Angebotsausweitung ausgelöst wurde. Für Objekte mit mehr als 4 Zimmern haben sich mit sinkendem Angebot die Insertionszeiten verkürzt (-4 bzw. -4.5 Tage).

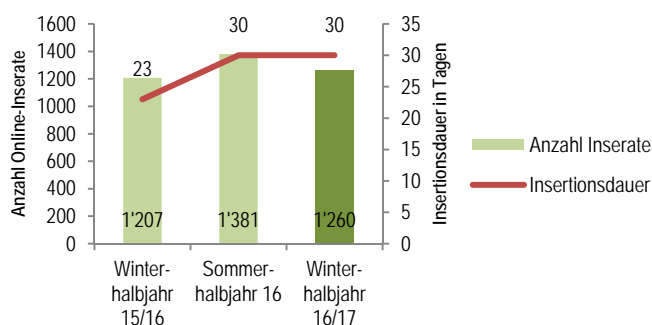
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Winterhalbjahr 2016/17¹

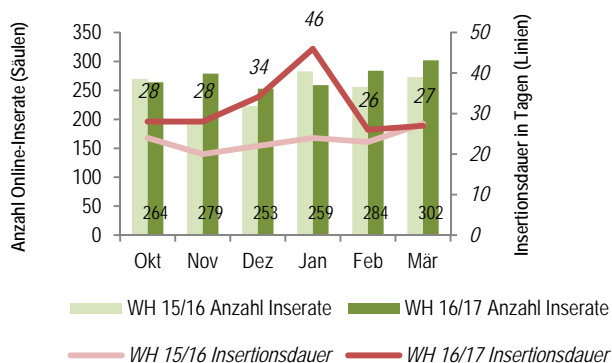
Im Winterhalbjahr 2016/2017 nahm die Anzahl inserierter Mietwohnungen in Neuenburg um 9% ab. Die Insertionszeit blieb mit 30 Tagen unverändert.

Veränderung zu Vorperioden



In Neuenburg nahm die Anzahl an Online-Inseraten für Mietwohnungen gegenüber der Vorperiode um 121 Inserate ab, was einer Reduktion von knapp 9% entspricht. Somit nähert sich die angebotene Menge derjenigen des vorangehenden Winterhalbjahres an. Die benötigte Insertionszeit, um einen Mieter zu finden, blieb jedoch auf dem relativ hohen Niveau von 30 Tagen unverändert. Vor einem Jahr mussten Vermieter ihre Objekte im Schnitt nur 23 Tage aufschalten, um einen Abnehmer zu finden. Somit befindet sich Neuenburg im schweizweiten Vergleich der Insertionszeiten im Mittelfeld.

Veränderung innerhalb der Periode

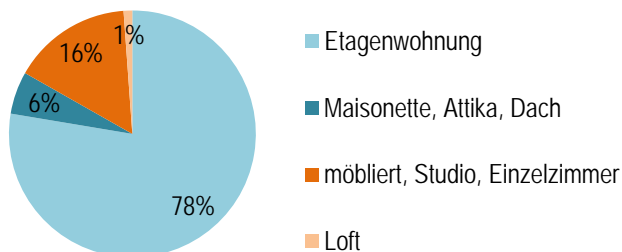


Die Insertionsdauer im untersuchten Zeitraum unterschied sich stark von den Insertionszeiten des vergangenen Sommerhalbjahres. Während im Sommerhalbjahr die durchschnittliche Insertionszeit nur 23 Tage betrug, war sie im vergangenen Winterhalbjahr mit durchschnittlich 30 Tagen deutlich höher. Auffallend ist der stetige Anstieg der Insertionsdauer in der ersten Hälfte der Periode, wo sie nach anfänglich 28 Tagen im Oktober ihren Höhepunkt im Januar mit 46 Tagen erreichte. Dieser Anstieg war zu verzeichnen, obwohl die angebotene Menge leicht zurückging.

Ab Februar erhöhte sich das Angebot stetig auf 302 Inserate am Ende der Periode. Dieser Anstieg des Angebotes ging mit einem starken Rückgang der Insertionszeit um 19 Tage auf 27 Tage einher. Somit hat sich die Lage am Neuenburger Mietwohnungsmarkt nach einer zwischenzeitlichen Lockerung wieder leicht angespannt.

Auch in Neuenburg war es im Januar am einfachsten, eine Mietwohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

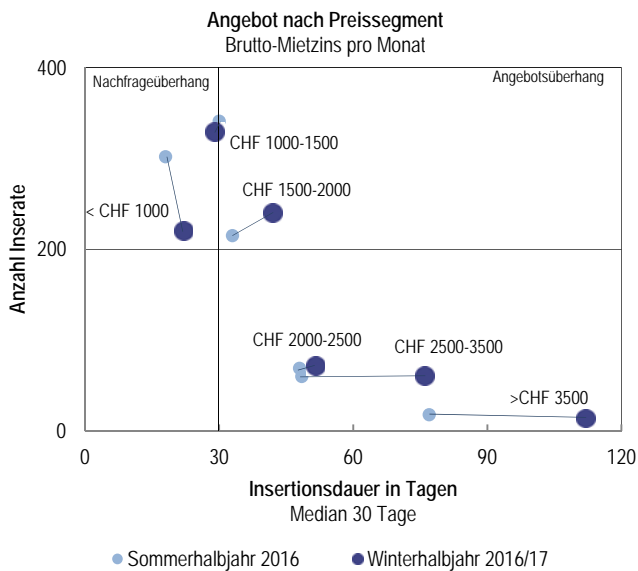
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (24 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (22 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (20.5 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (51 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (65.5 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (63 Tage)

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

Entspannung am Neuenburger Mietwohnungsmarkt – starkes Überangebot im Luxussegment



In den meisten Segmenten des Neuenburger Wohnungsmarktes hat sich die Situation entspannt. Bei kleinen (< 40 m², 1 bis 2 Zimmer) und günstigen (< CHF 1'500) Wohnungen waren nur leichte Veränderungen der Insertionszeiten festzustellen.

Die stärksten Veränderungen fanden bei grossen teuren Objekten (> 150 m², 5 und mehr Zimmer; > CHF 3'500) statt. Bei relativ stabilem Angebot haben die Insertionszeiten deutlich zugelegt. Die Nachfrage nach Luxuswohnungen ist in Neuenburg regelrecht eingebrochen.

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.

Angebot nach Preissegment

Mit 84% machen die drei günstigsten Preissegmente (< CHF 2'000) in Neuenburg den grössten Anteil des Angebotes aus. Diese Segmente zeigen eine leichte Entspannung des Marktes. Wohnungen zu einem inserierten Mietzins von weniger als CHF 1'000 bilden den zweitgrössten Marktanteil.

Eine starke Reduktion des Angebotes um 17% war begleitet durch eine leicht längere Insertionszeit (+4 Tage). Wohnungen zu CHF 1'000-1'500 blieben unverändert, wohingegen das Angebot im Segment zu CHF 1'500 bis 2'000 leicht zunahm (+12%) und zu einer Verlängerung der Insertionsdauer um 9 Tage zur Folge hatte.

Die Veränderung in den zwei höchsten Preissegmenten zeigen einen klaren Angebotsüberhang: Wohnungen für CHF 2'500 bis 3'500 mussten 76 Tage inseriert werden, teurere Wohnungen sogar 112 Tage – bei unveränderter Angebotsmenge.

Angebot nach Wohnfläche

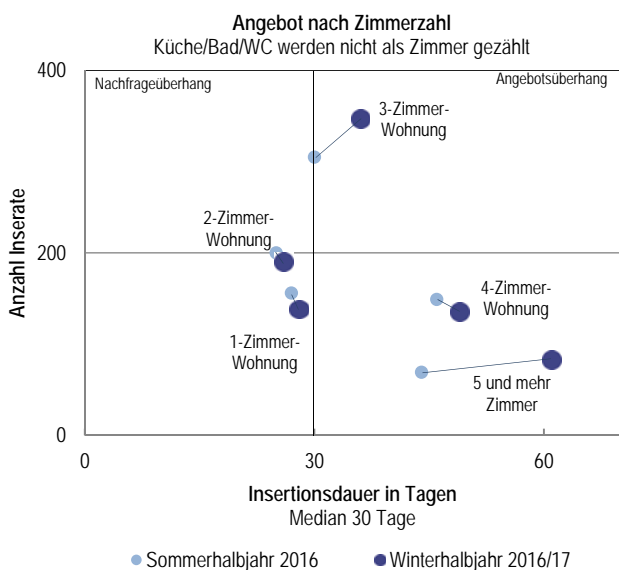
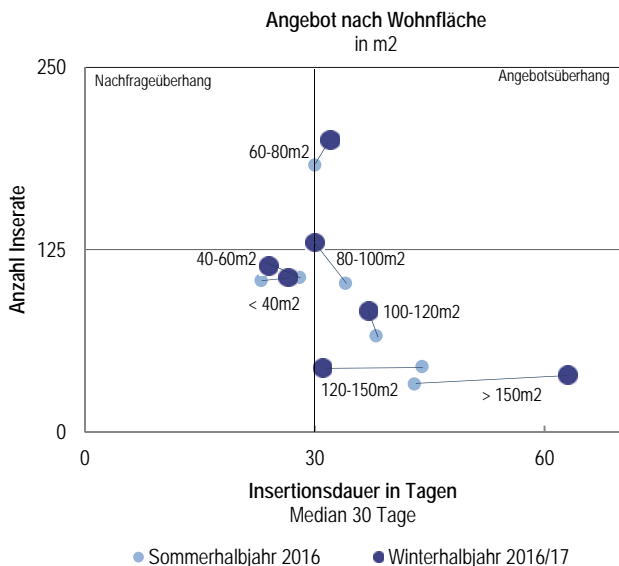
Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 60m² und 80 bis 100m² erfuhren eine steigende Nachfrage: Obwohl die Angebotsmenge in beiden Segmenten zunahm (+8% bzw. +28%), wurde für beide Segmente eine Reduktion der Insertionszeit verzeichnet.

Kleine Wohnungen mit weniger als 40m² Wohnfläche mussten bei gleichbleibendem Angebot länger inseriert werden, wobei sich die Insertionszeit hier weiterhin unter dem Median befand.

Interessant ist die Situation bei grossflächigen Objekten: Während das Segment von 120 bis 150m² bei gleichbleibendem Angebot einen markanten Rückgang der Insertionsdauer verzeichnen durfte (-13 Tage), erfuhr das grösste Segment (> 150m²) bei minim höherem Angebot einen deutlichen Anstieg der Insertionszeit hin zu 63 Tagen (+20 Tage). Allerdings ist der Markt dieser Objekte relativ klein. Das hat zur Folge, dass einige wenige Objekte den Mittelwert relativ stark beeinflussen können.

Angebot nach Zimmerzahl

Bei der Segmentierung nach Zimmerzahl ist in allen Kategorien eine Entspannung des Neuenburger Wohnungsmarktes festzustellen. Bedeutend ist vor allem die Entwicklung bei 3-Zimmer-Wohnungen und bei sehr grossen Objekten mit 5 und mehr Zimmern. Bei ersteren ging eine Erhöhung des Angebots um 14% mit einer Erhöhung der Insertionszeit um 6 Tage auf 36 Tage einher. Bei letzteren führte eine Erhöhung des Angebots um nur 14 Objekte sogar zu einer längeren Insertionszeit um 17 auf 83 Tage. Diese Objekte mussten somit am längsten auf dem Markt verharren, um einen Abnehmer zu finden.



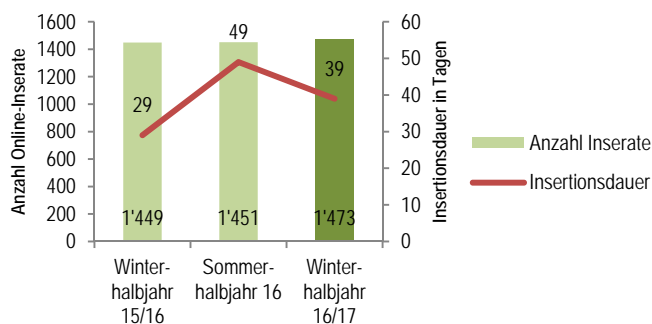
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Winterhalbjahr 2016/17¹

Das Wohnungsangebot hat sich im Winterhalbjahr 2016/17 im Vergleich zur Vorperiode nur leicht erhöht. Gleichzeitig ist die mittlere Insertionsdauer von 49 auf 39 Tage stark zurückgegangen.

Veränderung zu Vorperioden

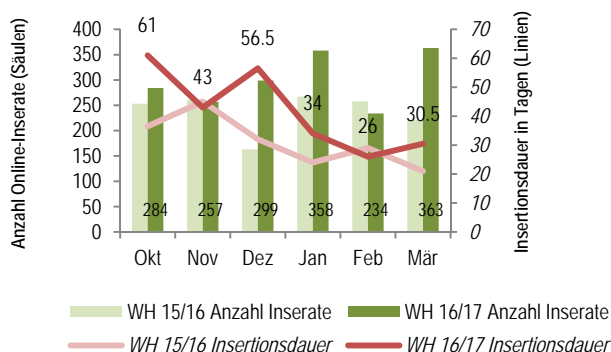


Bei einem marginalen Anstieg des Angebots von 1'452 auf 1'473 Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 49 Tagen markant auf 39 Tage ab. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat in Chur im Winterhalbjahr somit deutlich zugenommen.

Auch im Vergleich mit der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit bei 29 Tagen lag, blieb die Angebotsmenge in etwa konstant. Die Schwankungen der Insertionszeiten sind somit auf eine schwankende Nachfrage zurückzuführen.

Der Churer Mietwohnungsmarkt hat sich in der Berichtsperiode somit etwas erholt und wurde durch Lugano als die Stadt mit den längsten Insertionszeiten abgelöst.

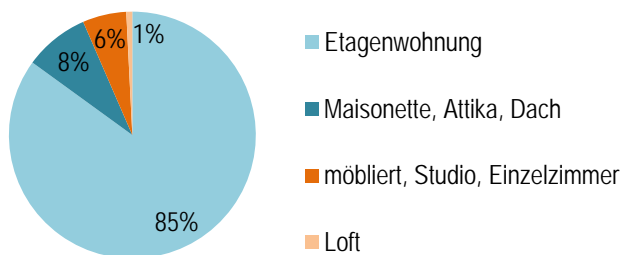
Veränderung innerhalb der Periode



Zu Beginn der Berichtsperiode betrug die Insertionszeit sehr hohe 61 Tage. Anfangs des neuen Jahres halbierte sich die Insertionszeit. Im Februar 2017 wurde mit 26 Tagen der niedrigste Wert erreicht.

Auch im Wohnungsangebot sind starke Schwankungen auszumachen. Da zwischen Angebotsmenge und Insertionszeiten nur bedingt ein Zusammenhang bestand, muss von einer stark schwankenden Nachfrage nach Mietwohnungen in Chur ausgegangen werden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

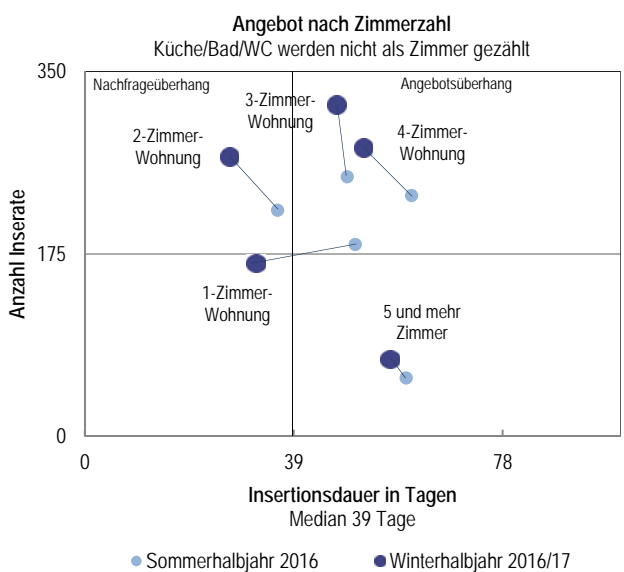
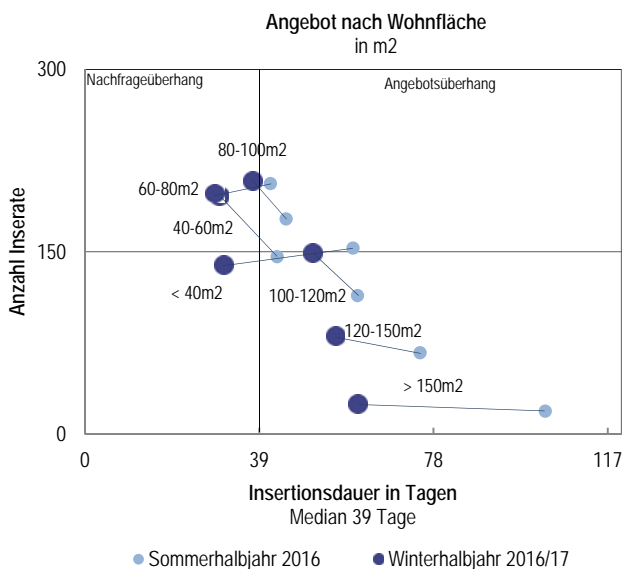
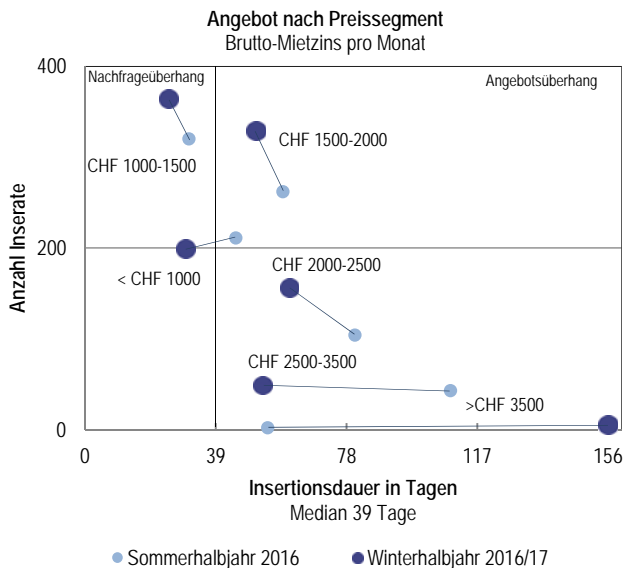
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (32 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (28 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (58.5 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (55 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (57.5 Tage)

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

In der Wintersaison deutliche gestiegene Nachfrage in allen Wohnungssegmenten



Die Nachfrage auf dem Churer Mietwohnungsmarkt hat in allen Marktsegmenten deutlich zugenommen, allerdings ist der Mietwohnungsmarkt in Chur im Vergleich zu anderen Schweizer Städten immer noch sehr entspannt.

Die stärksten Abnahmen der Insertionszeit waren bei Wohnungen mit grosser Wohnfläche (> 120m²) und im höheren Preissegment (CHF 2'000–3'500) sowie bei kleinflächigen Wohnungen (< 40m² mit 1 Zimmer) auszumachen.

Einzig bei Luxuswohnungen (> CHF 3'500) wurde ein starker Anstieg der Insertionszeiten registriert. Aufgrund der sehr geringen Zahl angebotener Wohnungen (5 Objekte) kann der Wert stark von ein oder zwei Ausnahmefällen beeinflusst werden.

Angebot nach Preissegment

Rund 892 Wohnungen, 86% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (563 Wohnungen, 51% des Angebots) wurden mit 25 bis 30 Tagen relativ schnell absorbiert. Die Insertionszeiten haben sich bei diesen Objekten um 6 bzw. 15 Tage verkürzt, obwohl sich das Angebot an Wohnungen von CHF 1'000 bis CHF 1'500 deutlich ausgedehnt hat.

Im mittleren Preissegment (CHF 1'500 bis 2'000) haben sich die Insertionszeiten bei deutlich erhöhtem Angebot um 8 Tage verkürzt, was auch in diesem Preissegment auf eine deutlich gestiegene Nachfrage hinweist. Auch im Segment zwischen CHF 2'000 und 2'500 mussten Wohnungen 20 Tage weniger lang ausgeschrieben werden bis sie einen neuen Mieter fanden.

Die stärkste Abnahme ist bei teureren Objekten (CHF 2'500–3'500) auszumachen. Die Insertionsdauer hat von sich von 109 auf 53 Tage halbiert. Aufgrund der sehr geringen Angebotsmenge von Luxusobjekten (> CHF 3'500) kann keine verlässliche Aussage über dieses Segment gemacht werden.

Angebot nach Wohnfläche

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in allen Flächensegmenten stark gestiegen. Am stärksten hat die Nachfrage bei grossen Wohnungen (> 120m²) und bei kleinflächigen Objekten (< 40m²) angezogen.

Sehr kleine Wohnungen mussten mit 31 Insertionstagen 29 Tage weniger lange ausgeschrieben werden als noch im Vorjahr. Auch in den mittleren Grössensegmenten (60–120m²) wurden deutlich kürzere Insertionszeiten registriert.

Diese Objekte mussten zwischen 7 und 13 Tage weniger lang ausgeschrieben werden, bis ein Abnehmer gefunden werden konnte. Wohnungen in den beiden grössten Flächensegmenten mussten zwischen 56 und 60 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen Mieter zu finden.

Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach Zimmerzahl betrachtet, hat die Nachfrage nach allen Wohnungssegmenten angezogen. Besonders stark, war dies bei 1-Zimmerwohnungen der Fall. Diese mussten im Vergleich zur Vorperiode fast 19 Tage weniger lang ausgeschrieben werden. Trotz deutlicher Angebotserhöhung der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurden auch bei diesen Objekten kürzere Insertionszeiten registriert. 2- und 4-Zimmer-Objekte mussten 9 Tage weniger lang inseriert werden, bis ein Mieter gefunden wurde. Bei Wohnungen mit 2 Zimmern verkürzte sich die Insertionszeit um 2 Tage.

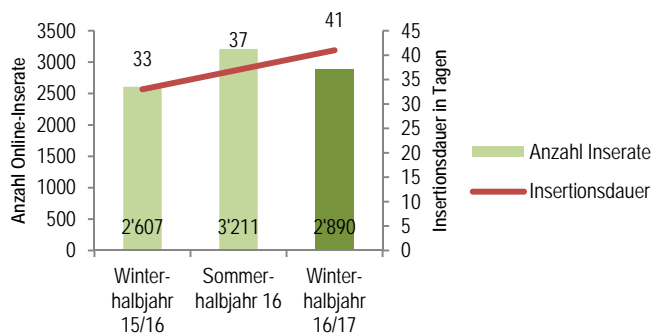
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Winterhalbjahr 2016/17¹

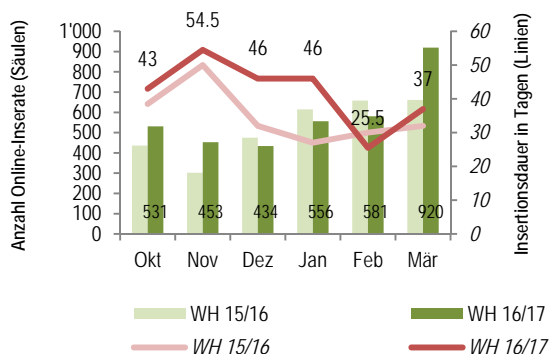
Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden 10% weniger Wohnungen angeboten. Dennoch stieg die durchschnittliche Insertionszeit um 4 Tage auf neu 41 Tage. Damit landet St. Gallen hinter Lugano auf Platz 2 der längsten Insertionsdauern für Schweizer Mietwohnungen.

Veränderung zu Vorperioden



Nachdem im vergangenen Sommerhalbjahr eine klare Zunahme des Mietwohnungsangebots zu verzeichnen war (+23%), erfuhr der Markt im untersuchten Winterhalbjahr einen Rückgang des Angebotes um 10%. Trotz dieser Angebotsverknappung mussten die Vermieter ihre Objekte neu 41 Tage inserieren, um einen Mieter zu finden. Dies entspricht einer Zunahme von 4 Tagen gegenüber der Vorperiode. Im schweizweiten Vergleich müssen nur Vermieter auf dem Luganeser Mietwohnungsmarkt mehr Geduld aufbringen (42 Tage), um einen Abnehmer zu finden.

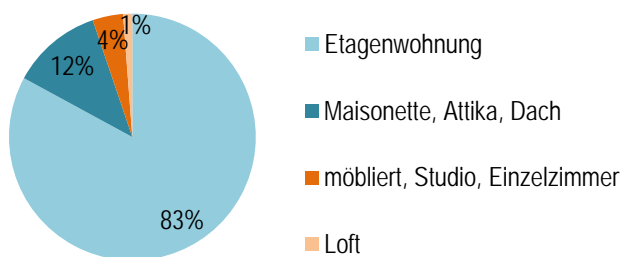
Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des untersuchten Winterhalbjahres schwankten die Insertionszeiten markant. Während das Angebot von Oktober zu November leicht sank (-15%), erreichte die Insertionszeit ein Rekordhoch von fast 55 Tagen. Zum Jahresende hin sank das Angebot nochmals leicht (-4%), und die Insertionszeit normalisierte sich mit 46 Tagen ein wenig. In den zwei Folgemonaten stieg die angebotene Menge. Während sich die Insertionszeit zum Jahreswechsel hin nicht änderte, spannte sich der Markt enorm an, was im Rekordtief von lediglich 25.5 Insertionstagen resultierte. Im März erfuhr der St. Galler Mietwohnungsmarkt einen Angebotsanstieg von fast 60%, was sofort zu einer Entspannung des Marktes führte.

Diese Turbulenzen sind für den sonst eher entspannten St. Galler Markt aussergewöhnlich.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Bei 83% der angebotenen Mietwohnungen handelte es sich in der untersuchten Periode um Etagenwohnungen. Objekte für Menschen mit wenig Platzbedürfnissen (möblierte Kleinwohnungen, Studios, Einzelzimmer) hingegen waren mit nur 4% im helvetischen Vergleich klar untervertreten.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

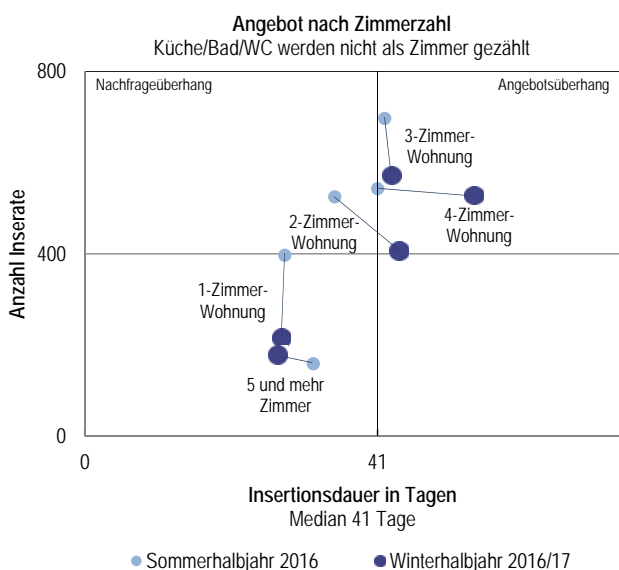
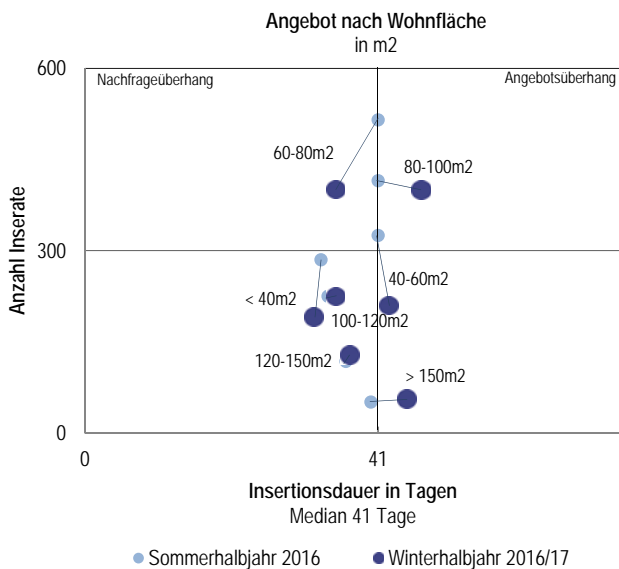
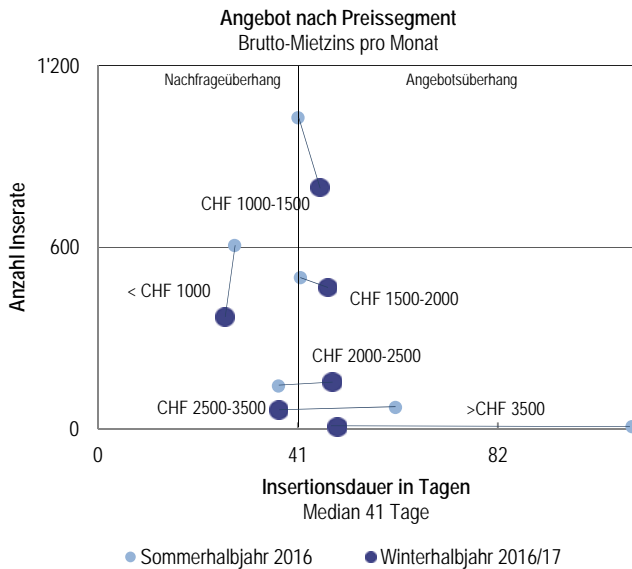
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40m^2 (28 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit $80\text{--}100\text{m}^2$ (13 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit $120\text{--}150\text{m}^2$ (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit $80\text{--}120\text{m}^2$ (ca. 59 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit $120\text{--}150\text{m}^2$ (58.5 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40m^2 (60.5 Tage)

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

Rückgang des Angebotes bei kleinen und günstigen Wohnungen



Der deutliche Angebotsrückgang am St. Galler Wohnungsmarkt wurde primär durch einen Rückgang von Online-Inseraten im Segment der günstigen (< CHF 1'500) und kleinen (< 80m²; < 4 Zimmer) Wohnungen verursacht. Trotz der deutlichen Verknappung haben sich die Insertionszeiten bei diesen Wohnungen kaum verändert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich der entspannte Wohnungsmarkt der Stadt St. Gallen durch einen gesunden Wohnungsmix auszeichnet. Vor allem in Bezug auf den Mietpreis und die Wohnfläche bewegen sich die Insertionszeiten aller Segmente relativ nahe am Medianwert.

In der Berichtsperiode ging eine um CHF 25 höhere Miete mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 1.8m² weniger Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauten mussten in St. Gallen 21 Tage länger ausgeschrieben werden als Altbauten.

Angebot nach Preissegment

Die zwei günstigsten Segmente (< CHF 1'500) von kleinen Wohnungen machten zusammen 62% der angebotenen Mietobjekte aus. Dies waren in der untersuchten Periode zudem die einzigen Segmente mit stark fallendem Angebot. Die Insertionszeiten veränderten sich dabei nur minim, was auf eine rückläufige Nachfrage nach günstigen Wohnungen in St. Gallen hinweist. Dies kann damit zusammenhängen, dass auch grössere Wohnungen in St. Gallen relativ preiswert sind.

Der St. Galler Mietwohnungsmarkt ist durch vergleichsweise tiefe Mieten geprägt. Wohnungen für mehr als CHF 2'500 wurden in St. Gallen kaum angeboten. Die Nachfrage für Wohnungen zu CHF 2'500 bis 3'500 hat im vergangenen Winterhalbjahr zugenommen, was zu einer Reduktion der durchschnittlichen Insertionszeit von 61 auf 37 Tagen führte.

Angebot nach Wohnfläche

Auch bei einer Segmentierung nach Wohnflächen lässt sich der erwähnte Angebotsrückgang in den drei kleineren Segmenten (< 80m²) wiedererkennen.

Der angebotene Wohnungsmix nach Wohnfläche scheint sich in St. Gallen gut eingependelt zu haben: Alle Segmente siedelten sich in der vergangenen Periode um den Median der Insertionsdauer herum an.

Angebot nach Zimmerzahl

Wenig überraschend zeigte sich der Angebotsrückgang auch in dieser Segmentierung in den drei kleineren Segmenten, also bei Mietwohnungen mit 1 bis 3 Zimmern. Bei 1-Zimmer-Wohnungen blieb der Markt wie in der Vorperiode angespannt, wobei der starke Rückgang des Angebotes zu keiner weiteren Anspannung führte: Die Insertionszeiten veränderten sich kaum und blieben deutlich unter dem Medianwert. 2-Zimmer-Wohnungen mussten leicht länger inseriert werden, bei 3-Zimmer-Wohnungen waren keine grösseren Schwankungen zu erkennen. Mietobjekte mit 4 Zimmern verzeichneten einen klaren Angebotsüberhang: Bei leicht kleinerem Angebot nahm die Insertionszeit um 13.5 Tage oder 33% zu. Bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hingegen spannte sich der Markt weiter an. Insertionszeiten, die deutlich unter dem Median liegen, sind einzigartig in St. Gallen: In allen anderen untersuchten Städten gibt es grosse Wohnungen im Überfluss.

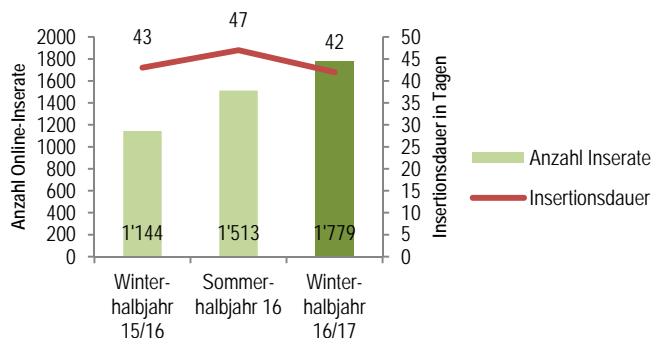
Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in Lugano 18% mehr Wohnungen angeboten. Trotz dieser erneuten starken Angebotsausweitung nahm die Insertionszeit um 5 Tage ab.

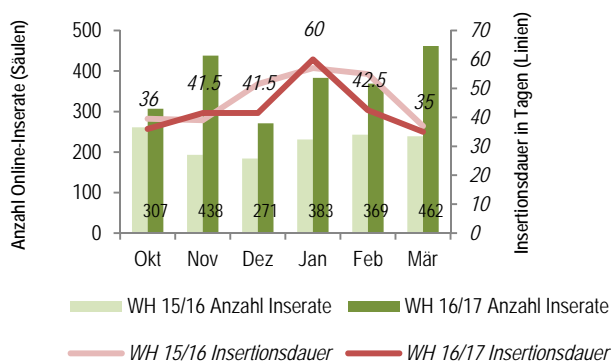
Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'779 inserierten Wohnungen gegenüber 1'513 im Sommerhalbjahr 2016, nahm die Insertionsdauer von 47 auf 42 Tage deutlich ab. Lugano wies damit knapp vor St. Gallen die längste Insertionszeit aller untersuchten Städte auf.

Obwohl das Angebot an Mietwohnungen erneut stark zulegte, nahm die Insertionszeit um 5 Tage ab. Dies deutet auf eine stark anziehende Nachfrage am Wohnungsmarkt von Lugano hin. Wohnungen wurden in der Berichtsperiode gar 1 Tag schneller als in der Vorjahresperiode vermietet.

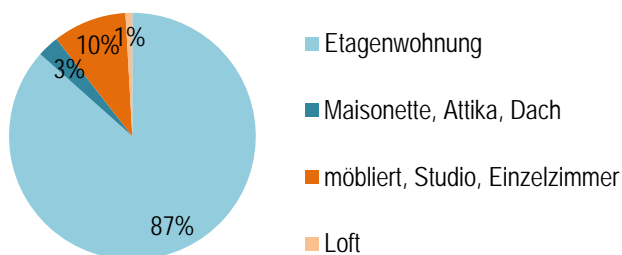
Veränderung innerhalb der Periode



Die Insertionszeiten stiegen in Lugano von Oktober bis Dezember auf 41.5 Tage. Im Januar war ein massiver Anstieg auf 60 Tage zu beobachten. Bis Ende März mussten Wohnungen nur noch 35 Tage ausgeschrieben werden.

Der Verlauf entspricht mehrheitlich demjenigen des Vorjahres, und die Schwankungen sind unabhängig von der Angebotsmenge. Dies weist auf deutliche saisonale Effekte hin.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Bei 87% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen, was schweizweit dem höchsten Marktanteil für Etagenwohnungen entspricht.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten kürzere Insertionszeiten registriert:

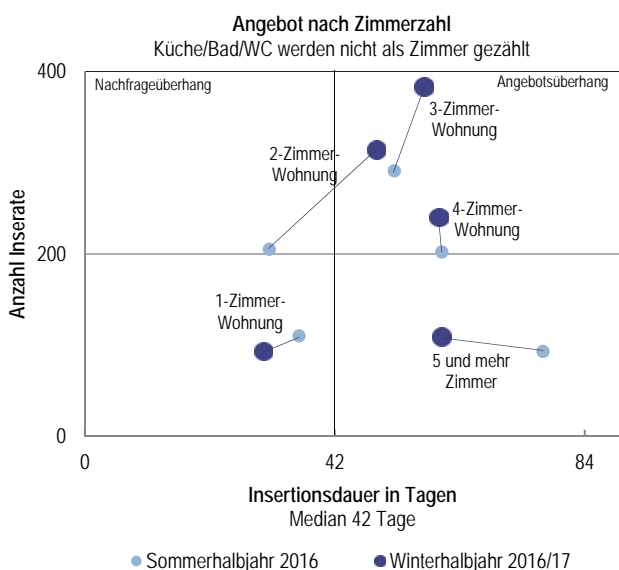
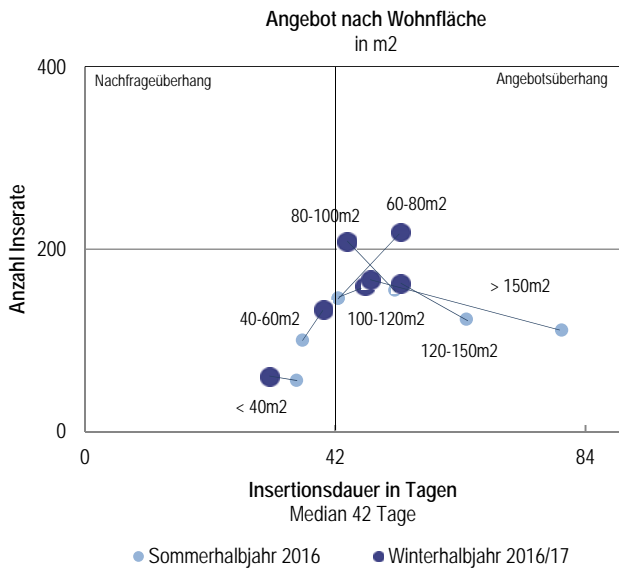
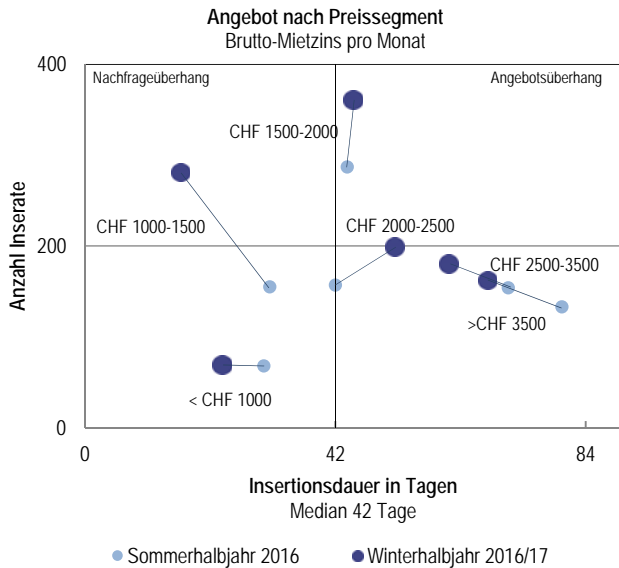
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (31 Tage)
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (40 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (40.5 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten besonders lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (55 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (62 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (61 Tage)

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

Erhöhte Nachfrage nach preiswerten Objekten und grossflächigen Luxuswohnungen



Die Insertionsdauer von preiswerten Wohnungen (< CHF 1'500) ist in der Berichtsperiode stark gesunken. Die Marktsituation hat sich vor allem für Wohnungen zwischen CHF 1'000 und 1'500 trotz starker Angebotsausweitung angespannt. Bei diesen Wohnungen verstärkte sich der Nachfrageüberhang deutlich. Grossflächige Luxuswohnungen für Grosshaushalte (>CHF 3'500, >120m², 5 und mehr Zimmer) waren deutlich stärker nachgefragt als in der Vorperiode. Mit zunehmendem Angebot hat das Überangebot in diesem Segment stark abgenommen, was auf eine stärkere Nachfrage nach diesen Objekten hindeutet.

In Lugano führte eine um CHF 50 höhere Miete zu einer um 1 Tag verlängerten Insertionsdauer. Eine um 4.2 m² grössere Fläche liess die Insertionsdauer um 1 Tag sinken. Wohnungen in Neubauten mussten signifikant länger ausgeschrieben werden (28 Tage). Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass jeweils pro Wohnungstyp in einer Überbauung nur ein Inserat geschaltet wird und somit hinter einem Inserat mehrere gleiche Wohnungen stehen.

Angebot nach Preissegment

910 Wohnungen, 73% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 Franken (350 Wohnungen, 28% des Angebots) wurden mit rund 16 bis 22 Tagen besonders schnell absorbiert. Trotz starker Angebotsausweitung für Objekte von CHF 1'000 bis 1'500 hat sich die Wohnungsknappheit im günstigen Preissegment deutlich verschärft.

Teure Wohnungen (> CHF 2'500) waren in der Berichtsperiode deutlich stärker gefragt. Die Insertionsdauer war bei diesen Objekten mehr als 10 Tage kürzer als in der Vorperiode.

Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen mit weniger als 40m² Wohnfläche waren in der Berichtsperiode eher stärker nachgefragt. Sie mussten rund 40 Tage ausgeschrieben werden, bis sie einen Mieter fanden. Im mittleren Segment fanden unterschiedliche Entwicklungen statt. Mit der deutlichen Angebotsausweitung einhergehend, stieg die Insertionszeit für Wohnungen mit 60 bis 80m² auf 53 Tage. Bei Wohnungen zwischen 80 und 100m² nahm die Insertionszeit trotz deutlich grösserem Angebot um 8 Tage ab.

Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m² waren deutlich stärker gefragt als noch im Sommerhalbjahr 2016. Dies war vor allem bei Wohnungen mit mehr als 150m² der Fall. Hier nahm die Insertionszeit um 32 Tage auf 48 Insertionstage ab.

Angebot nach Zimmerzahl

Die deutliche Angebotsausweitung fand vor allem bei Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern statt. Damit einhergehend konnte bei diesen Mietobjekten eine Zunahme der Insertionszeit beobachtet werden.

Einzimmerwohnungen waren, auch dank einer leichten Abnahme der angebotenen Menge, 6 Tage schneller vom Markt als im Sommerhalbjahr.

Bei sehr grossräumigen Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern kann eine anziehende Nachfrage festgestellt werden. Diese Objekte mussten mit insgesamt 60 Tagen 17 Insertionstage weniger lang ausgeschrieben werden als in der Vorperiode.

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