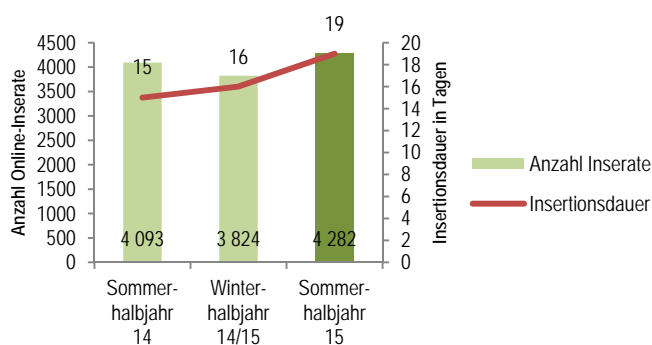


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden mit rund 12% Wohnungen deutlich mehr angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich entsprechend von 16 auf 19 Insertionstage entspannt.

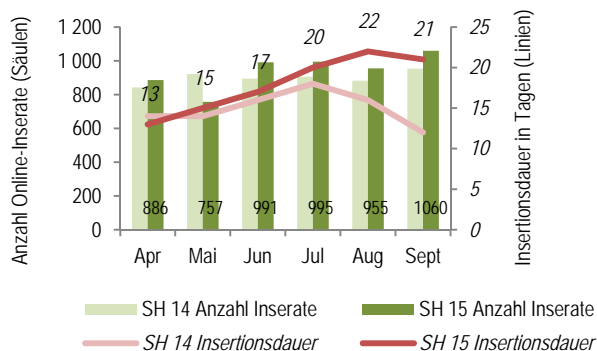
Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4'282 gegenüber 3'824 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 16 auf 19 Tage zugenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat dadurch deutlich abgenommen. Die Situation ist auch weniger angespannter als in der Vorjahresperiode als die Insertionszeit noch 15 Tage betrug.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 195 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 296 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 war der Verlauf der Insertionsdauern bis zum Juli vergleichbar mit dem Jahr zuvor. Während im letzten Jahr ab Juli eine Anspannung im Markt zu spüren war, hat sich die Situation in der Berichtsperiode beruhigt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

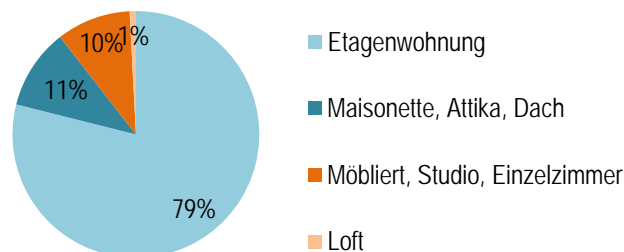
Bei knapp achtzig Prozent der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bzw. 10% bestanden die anderen grossen Marktsegmente aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen sowie Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (15 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (17 Tage).

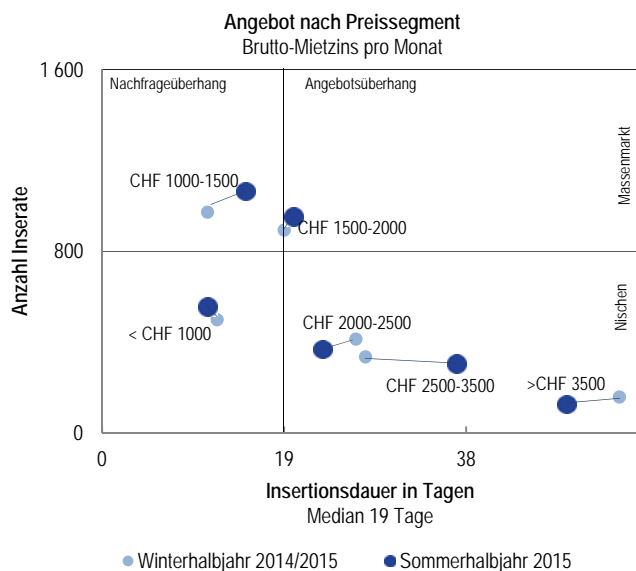
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (17 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit und 40-60m² (14 Tage)
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (10 Tage).



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

Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen im Preissegment von CHF 2'500 bis 3'500.



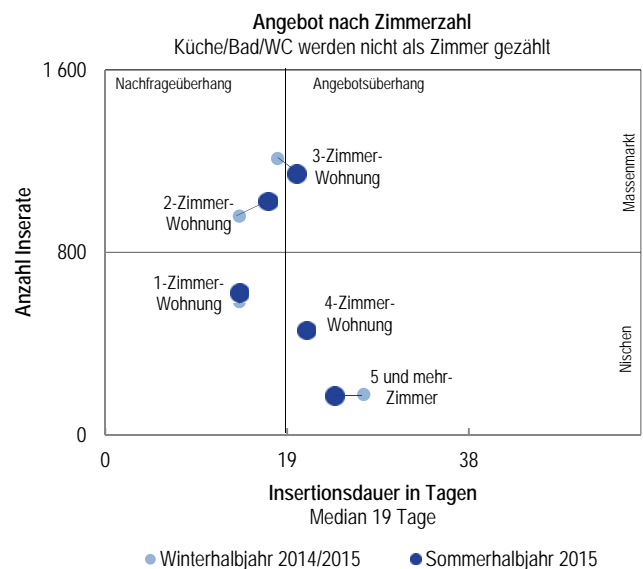
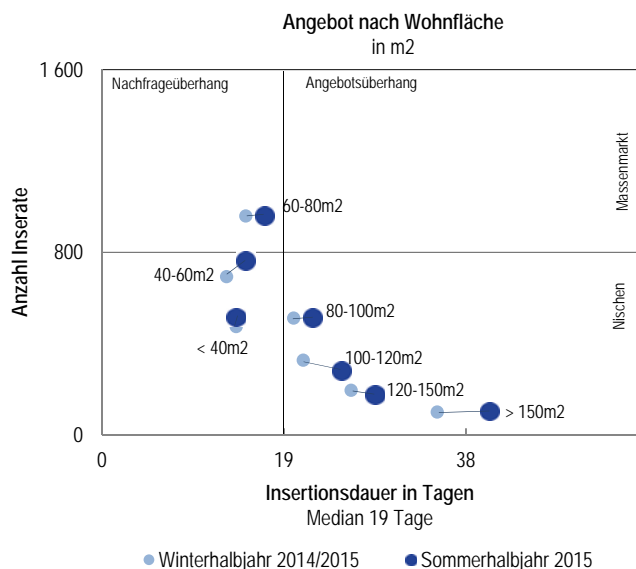
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei höherer Anzahl angebotener Mietwohnungen lässt keine eindeutigen Schlüsse auf die Veränderung der Nachfrage zu.

Die Insertionszeit von Luxuswohnungen hat sich verkürzt. Bei etwa gleichgebliebenem Angebot hat die Nachfrage gegenüber sehr teuren Wohnungen zugenommen.

Wohnungen der gehobenen Mittelklasse (CHF 2'500-3'500) waren hingegen weniger stark gefragt. Die Insertionszeit in diesem Segment hat sich entsprechend deutlich verlängert.

Dank eines um fast 100 Objekte grösseren Angebots hat sich die Situation im Preissegment CHF 1'000 – CHF 1'500 etwas entspannt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 33 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 3 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer ca. 4 Tage kürzeren Insertionszeit. Zwischen den Insertionsdauern von Neubauwohnungen und Altbauwohnungen bestehen in Basel keine signifikanten Unterschiede.



Angebot nach Preissegment

2'944 Wohnungen, 87% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (1'622 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden mit 11 bis 15 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein weiterhin deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich dagegen bei Wohnungen über 3'500 Franken ab: Sie mussten fast 30 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Die Nachfrage nach den teuersten Wohnungen ist gegenüber der Vorperiode jedoch leicht gestiegen.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m². Die Situation hat sich gegenüber der Vorperiode allerdings leicht entspannt.

Mit einer mehr als doppelt so langen Insertionsdauer wie der Durchschnitt zeichnet sich ein weiterhin zunehmender Angebotsüberhang bei grossflächigen Wohnungen über 150m² ab.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern. Ein leichter Angebotsüberhang besteht bei grösseren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern.

Bezogen auf die Zimmerzahl trifft in Basel der angebotene Wohnungsmix die Nachfrage im Vergleich zu anderen Städten sehr gut. Der Wohnungsmix in Basel entspricht damit den Marktbedürfnissen, was die gewünschte Haushaltsgrösse der Mieter anbelangt.

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.

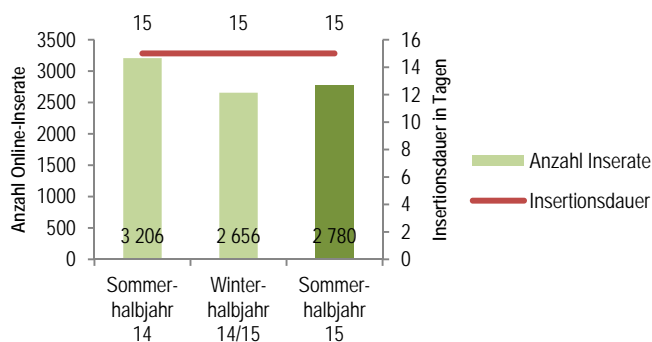
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 11% Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'242 von 3'453 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden knapp 5% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich mit weiterhin durchschnittlich 15 Insertionstagen gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

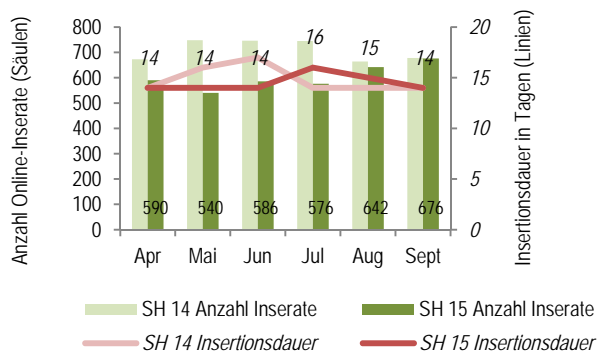
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas grösserem Angebot von 2'780 gegenüber 2'656 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer konstant geblieben: Somit hat auch die Nachfrage etwas angezogen. Im Vergleich mit dem Sommerhalbjahr 2014 wurden jedoch deutlich weniger Wohnungen angeboten. Die ist bei konstanten 15 Tagen Insertionszeit damit deutlich geringer als im Sommer des letzten Jahres.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 372 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerwohnungsbestand betrug 2015 314 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionsdauer anders als im Jahr zuvor. Die entspannteste Zeit für die Wohnungssuche war nicht im Juni, sondern im Juli mit 16 Insertionstagen. Die Situation ist insgesamt relativ stabil. Gegen Ende der Berichtsperiode deutet sich eine leichte Anspannung trotz grösserem Angebot an.

Auffällig ist, dass sich die Entwicklung des Angebots gegenläufig zum Vorjahr entwickelt hat.

In Bern hat sich die Insertionszeit gegen Ende der Berichtsperiode trotz deutlich steigendem Angebot verkürzt. Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage im Herbst schliessen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

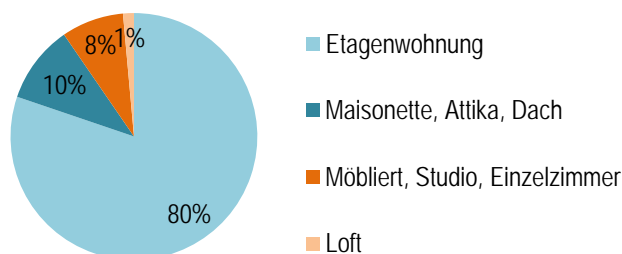
Bei 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen, gefolgt von 8% Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m² (10 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (12 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage).

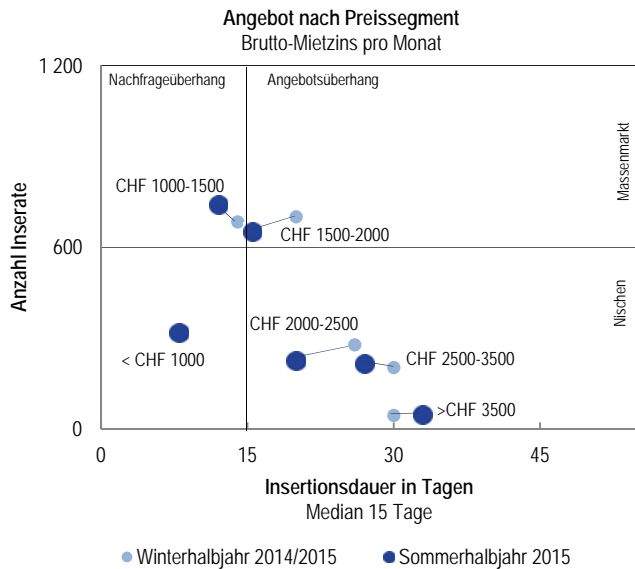
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (10 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (14 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (14 Tage).



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

Kleine Wohnung und Wohnungen im mittleren Preissegment sind stärker gefragt.

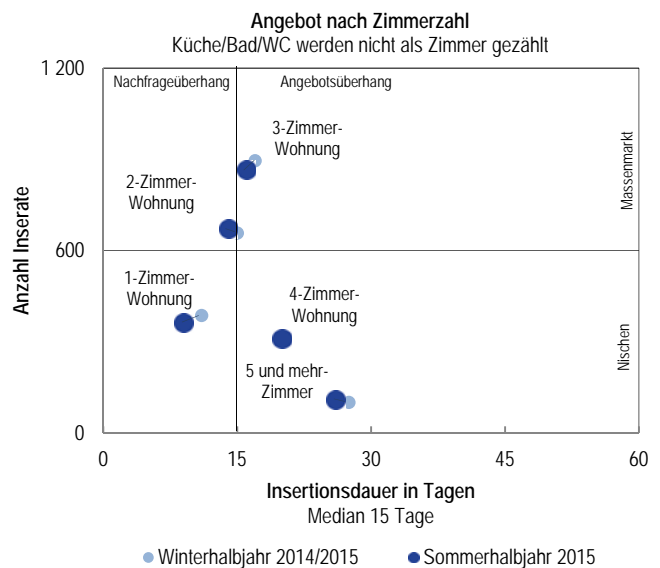
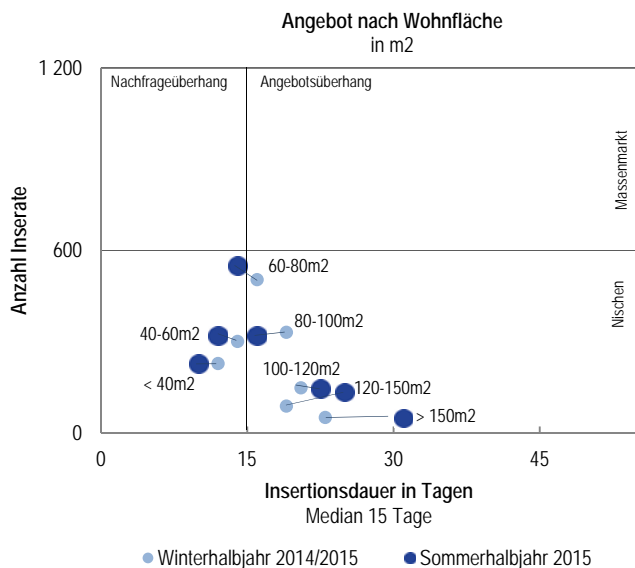


Die gegenüber der Vorperiode konstante Insertionsdauer bei etwas höherer Anzahl angebotener Objekte deutet auf eine etwas grössere Nachfrage hin.

Die Insertionszeit von Wohnungen in den mittleren Preissegment (CHF 1'500-2'500) hat sich gegenüber der Vorperiode deutlich verkürzt. Auch bei den Wohnungen im Preissegment zwischen CHF 1'000-1'500 ging die Insertionszeit trotz deutlich grösserem Angebot zurück. Weiterhin stark gefragt bleiben günstige Wohnungen, Sie müssen nur 8 Tage inseriert werden. Weiterhin weniger gefragt sind Wohnungen im höchsten Preissegment, sie bleiben über doppelt so lange auf dem Markt wie die durchschnittliche Wohnung.

Während Wohnungen mit kleiner und mittelgrosser Wohnfläche (bis 100 m²) vermehrt nachgefragt wurden, hat die Nachfrage nach grossen Wohnungen (>100 m²) weiter abgenommen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 50 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 3 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer über 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten signifikant länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

1938 Wohnungen, 88% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (1'061 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden mit 8 bis 12 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'000 Franken ab: Sie mussten deutlich länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m². Dieser Überhang hat sich aufgrund der einer stärkeren Nachfrage noch verschärft.

Die Differenzen zwischen einzelnen Flächensegmenten sind insgesamt stärker geworden, da die Nachfrage nach Angeboten an Wohnungen mit mehr als 120 m² gegenüber der Vorperiode zurückgegangen gestiegen ist.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem Zimmer. In diesem Segment hat die Anspannung noch leicht zugenommen. Ein deutlicher Angebotsüberhang besteht weiterhin bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

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.

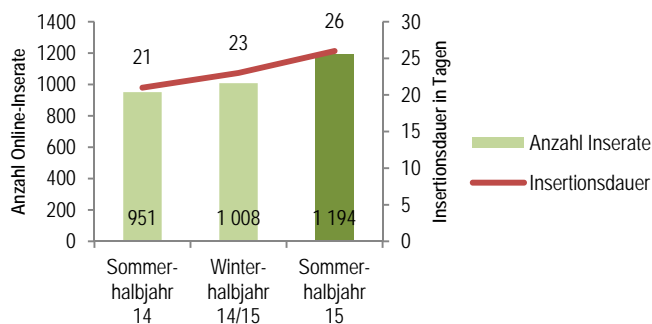
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'601 von 2'358 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 68% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden mit rund 18% sehr viel mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich durch das grosse Angebot von 23 auf 26 Insertionstage entspannt.

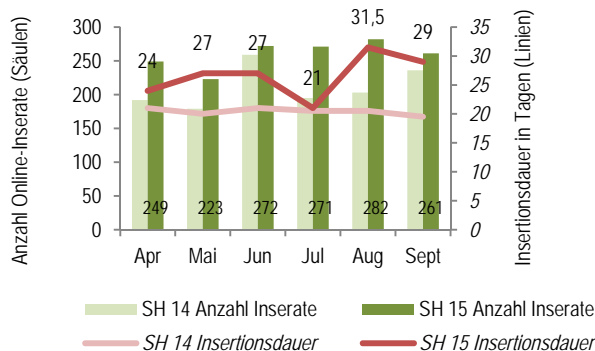
Veränderung zu Vorperioden



Bei einem um 18 Prozent stark vergrösserten Angebot von 1'194 gegenüber 1'008 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 23 auf 26 Tage zugenommen: Dies lässt keine direkten Schlüsse auf die Nachfrage zu. Die längere Insertionsdauer dürfte aber vor allem angebotsseitig dominiert sein. Die Situation ist damit entspannter als in der Vorperiode und deutlich entspannter als im Sommerhalbjahr 2014.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 141 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerstand betrug 2015 113 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Durch ein grösseres Angebot war der Sommer 2015 deutlich entspannter als der Sommer 2014. Einzig im Juli war eine relativ starke Anspannung mit einer tiefen durchschnittlichen Insertionsdauer von nur 21 Tagen auf dem Markt bemerkbar. Der beste Monat für einen Wohnungswechsel war für Mieter der August. Im Herbst ist die Nachfrage nach Wohnungen wie in den meisten Städten zurückgegangen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

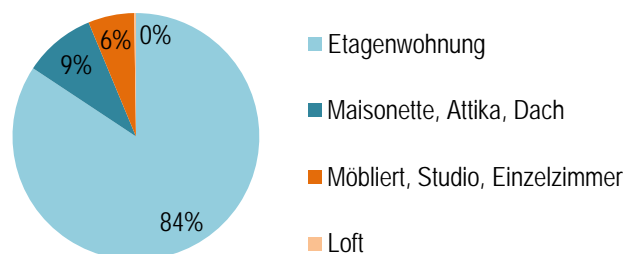
Bei über 84% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 9% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 6% aus. Lofts wurden kaum angeboten.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (18 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (23 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (23 Tage).

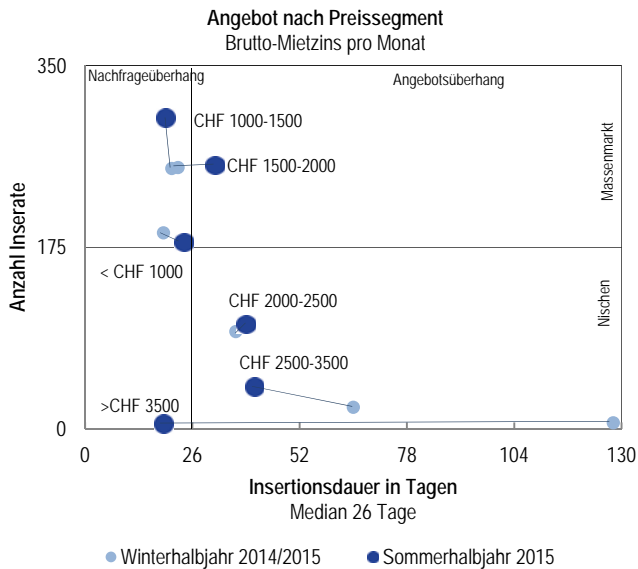
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (18 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (17Tage).



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

Längere Insertionszeiten im mittleren Preissegment von CHF 1'500-2'000 pro Monat.

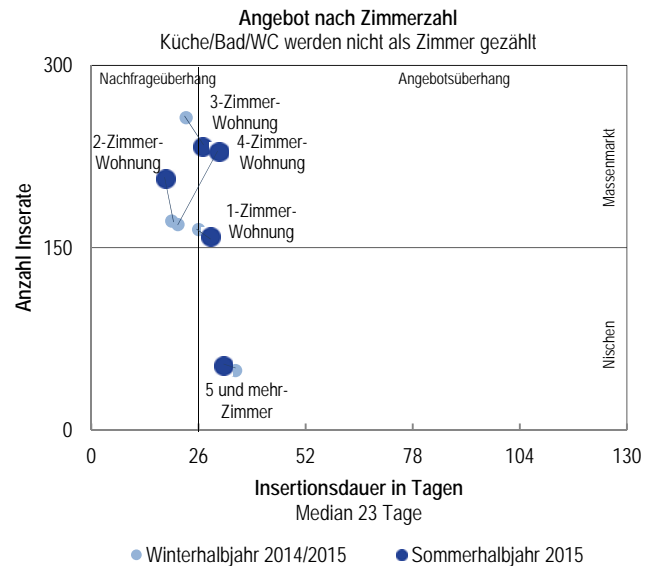
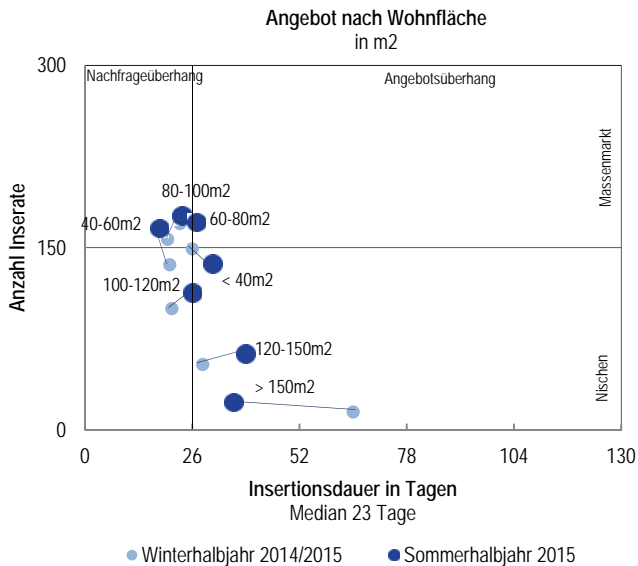


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode ist durch das deutlich grössere Angebot begründet.

In den Nischenmärkten der teuren Wohnungen nahm die Nachfrage stark zu. Die Anzahl der in diesem Segment angebotenen Wohnungen ist in Chur jedoch äusserst gering.

Im Massenmarkt der Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000-1'500 hat sich das Angebot deutlich erhöht und traf auf eine ebenso gestiegene Nachfrage. Im Massenmarkt der Wohnungen im Preissegment von CHF 1'500-2'000 hat bei konstantem Angebot eine nachfrageseitige Entspannung eingesetzt, was zu einer längeren Insertionszeit geführt hat.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 20 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 1.5 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Die Effekte eines Balkons, sowie ob es sich um einen Neu- oder Altbau handelt sind in Chur nicht signifikant.



Angebot nach Preissegment

Rund 734 Wohnungen, 83% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (480 Wohnungen, 54% des Angebots) wurden mit 19.5 bis 24 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment ab (CHF 2'000-3'500): Sie mussten etwa 2 Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Etwas gefragter waren die wenigen Luxuswohnungen.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Angebotsüberhang nach grossen Wohnungen mit Flächen über 120m². Der Angebotsüberhang hat sich bei den grössten Wohnungen dank grösserer Nachfrage reduziert.

Angebot nach Zimmerzahl

Was den Zimmermix anbelangt befindet sich der Markt in Chur in einem guten Gleichgewicht. Einzig 2-Zimmerwohnungen sind am Markt knapp. 4-Zimmerwohnungen sind im Vergleich zur Vorperiode wieder genügend auf dem Markt.

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.

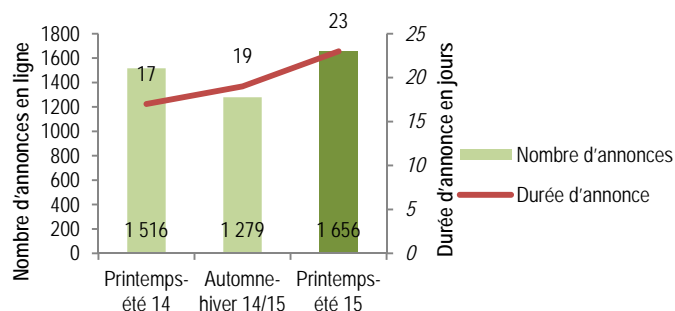
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 5% der Insertionsdauer. Die übrigen 95% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 846 von 887 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 95% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Fribourg, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden mit einer Zunahme von 29% deutlich mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Insertionszeit hat sich durch diese Angebotssituation deutlich von 19 auf 23 Tage entspannt.

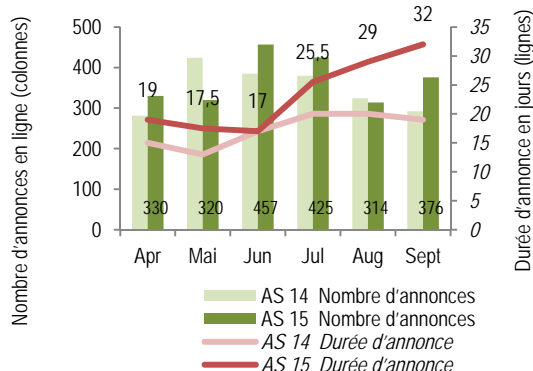
Veränderung zu Vorperioden



Bei stark vergrössertem Angebot von 1'656 gegenüber 1'279 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 19 auf 23 Tage zugenommen: Der Wohnungsmarkt hat sich damit deutlich entspannt. Dies nachdem die Anspannung im letzten Sommer trotz vergleichbar grossem Angebot noch deutlich stärker war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 167 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerstand 2015 betrug 147 Wohnungen

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 gab es starke Schwankungen der Insertionszeiten. Während noch im Juni mit 17 Tagen eine angespannte Situation vorherrschte hat sich die Situation bis Ende September stark auf 32 Tage beruhigt. Die Entwicklung zeigte sich trotz tendenziell sinkendem Angebot im Herbst.

Hat diese Entwicklung der Insertionszeit Bestand kann von einem Überangebot von Mietwohnungen in der Stadt Fribourg gesprochen werden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

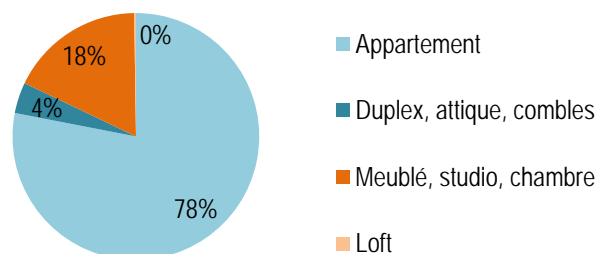
Bei über 78% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 18% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% aus. Der Anteil an Lofts war vernachlässigbar.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand im «Massenmarkt» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (23Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (22 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (22.5 Tage).

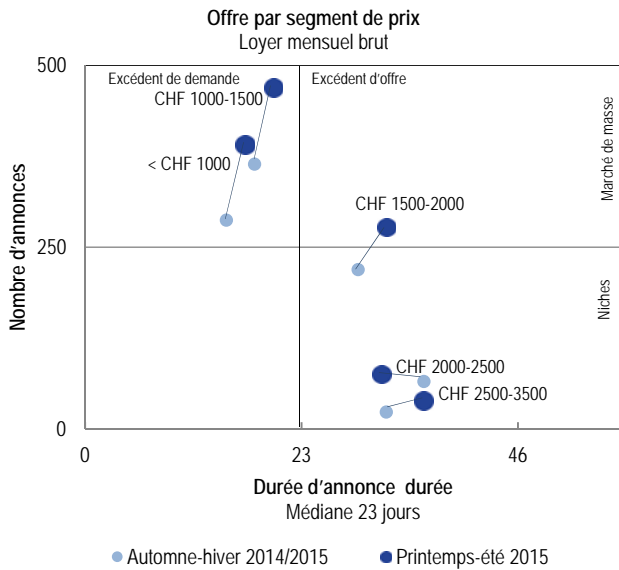
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (21 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (15 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (23 Tage).



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

Anstieg des Wohnungsangebotes und leichter Anstieg der Insertionsdauer in den unteren und mittelteuren Preissegmenten.

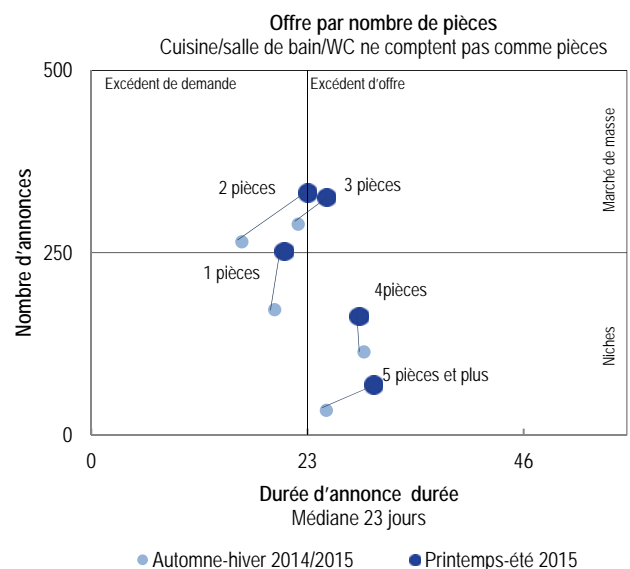
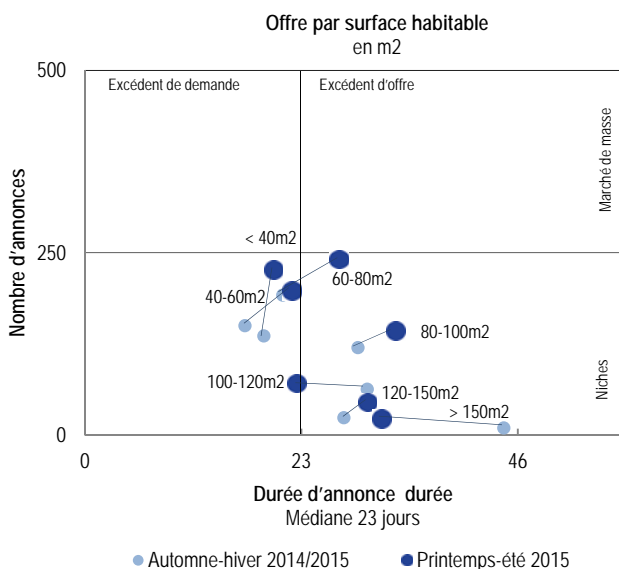


Die Entspannung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode ist vor allem angebotsseitig getrieben. Die Anzahl der Inserate hat stark zugenommen

In den Massenmärkten der günstigen und kleinflächigen Wohnungen war das Angebot massiv höher, konnte teilweise aber durch eine höhere Nachfrage absorbiert werden.

Insgesamt trifft der Wohnungsmix in Fribourg die Nachfragerbedürfnisse recht gut. Dies Bezogen auf die Wohnfläche der Wohnungen sowie auch auf die Anzahl Zimmer pro Wohnung. Die Unterschiede der Insertionsdauer zwischen den verschiedenen Segmenten sind im Vergleich zu anderen Städten klein. Es gibt keine Wohnungstypen, welche klar im Überfluss vorhanden sind oder Mangelware darstellen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 20 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 2 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

Rund 1137 Wohnungen, 91% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (860 Wohnungen, 69% des Angebots) wurden mit 17 bis 20 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 1'500 Franken ab: Sie mussten mindestens neun Tage bis zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich eine Zunahme des Angebots an kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m². In diesem Segment ist eine leichte Entspannung eingetreten. Das Segment grossflächiger Wohnungen mit mehr als 100m² ist in Fribourg vergleichsweise klein.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl betrachtet befindet sich der Markt in einem guten Gleichgewicht. Einzig Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind leicht im Überfluss vorhanden. Das Angebot hat in sämtlichen Segmenten zugenommen. Am deutlichsten bei den Wohnungen mit wenigen Zimmern.

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.

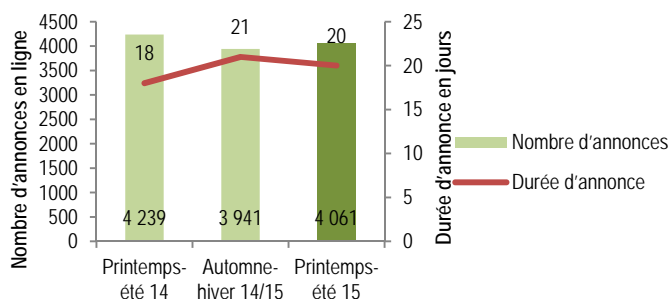
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 877 von 1'354 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 65% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genève, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 3% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich leicht angespannt. Die Insertionsdauer hat sich von 21 auf 20 Insertionstage verkürzt.

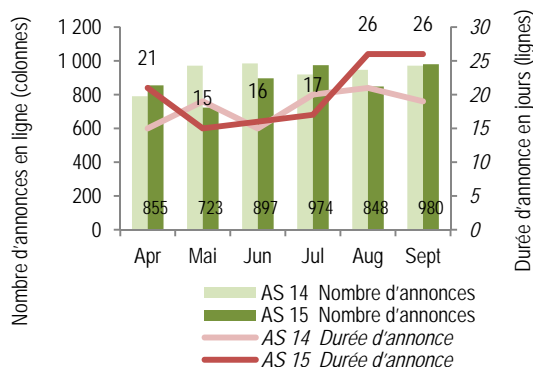
Veränderung zu Vorperioden



Bei grösserem Angebot von 4'061 gegenüber 3'941 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 21 auf 20 Tage abgenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit angestiegen. Die Situation ist jedoch immer noch leicht entspannter als im Vorjahr, als die Nachfrage bei grösserem Angebot deutlich stärker war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 452 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 528 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Der Blick auf die Entwicklungen während der Berichtsperiode zeigt, dass ab Juli ein sehr starker Nachfrageeinbruch die Insertionszeiten um beinahe 10 Tage hat ansteigen lassen, im August/September dürfte die Wohnungssuche für Mieter ziemlich einfacher gewesen sein. Der nächste Report wird zeigen, ob sich die Situation in Genf weiter entspannt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

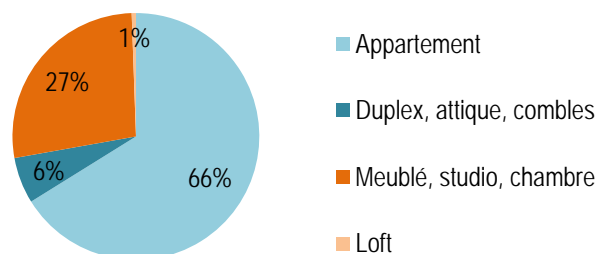
Bei rund Zweidrittel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 27% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dieser Anteil ist im Vergleich zu anderen Schweizer Städten ausserordentlich hoch. Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 6% aus. Der Anteil an Lofts betrug ein Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit < 40m² (12.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage).

Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

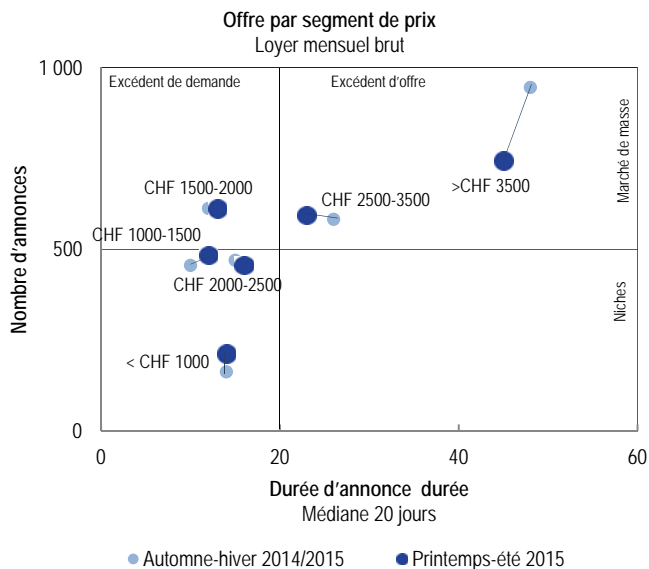
- 2-Zimmerwohnungen mit < 60-80m² (12.5 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (13.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (14.5 Tage).



Hinweis: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

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

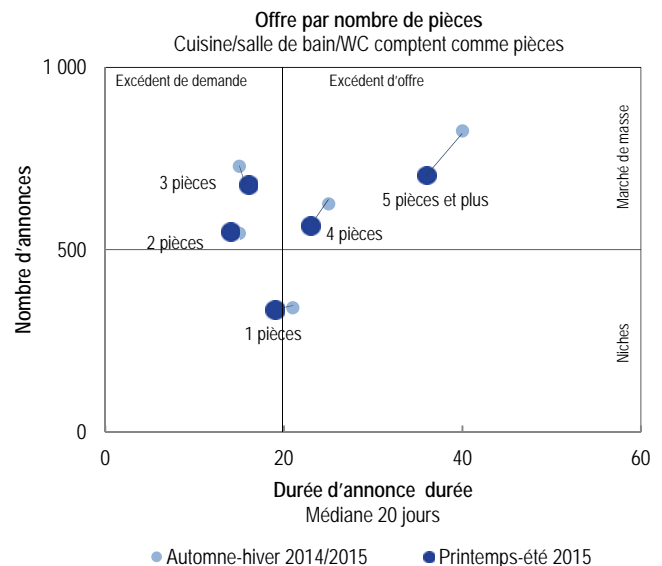
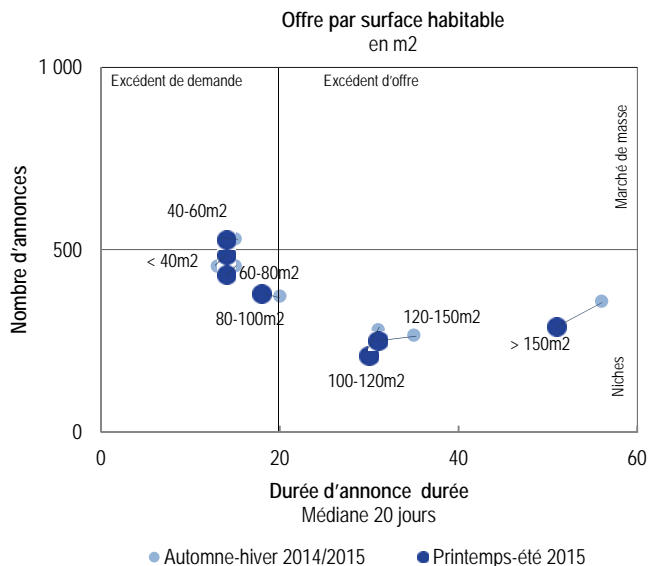
Grosse Wohnungen im teuersten Marktsegment sind wieder etwas besser vermietbar.



Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei grösserer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine anziehende Nachfrage hin.

Die Anspannung bei den Insertionszeiten rührt vor allem von einer starken Angebotsverknappung im Luxussegment (>CHF 3500), sowie einer Nachfragersteigerung im hohen Preissegment (CHF 2'500-3'500) her. In den tiefen Preissegmenten blieb die Lage relativ stabil oder hat sich sogar leicht entspannt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängemde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 100 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 8 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer über 7 Tage kürzeren Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

1'764 Wohnungen, 57% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen bis 2'000 Franken (ca. 1308 Wohnungen, 42% des Angebots) wurden mit 12 bis 14 Tagen besonders schnell absorbiert.

Weiterhin besteht ein Angebotsüberhang bei Wohnungen über 3'500 Franken: Sie mussten über dreieinhalb Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Es besteht ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen unter 100m². Dieser Überhang hat sich bei den Wohnungen von 80-100 m² noch leicht verstärkt.

Deutlich zugenommen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 120 m².

Angebot nach Zimmerzahl

Es bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Gegenüber der Vorperiode hat sich die das Überangebot bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern etwas reduziert.

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.

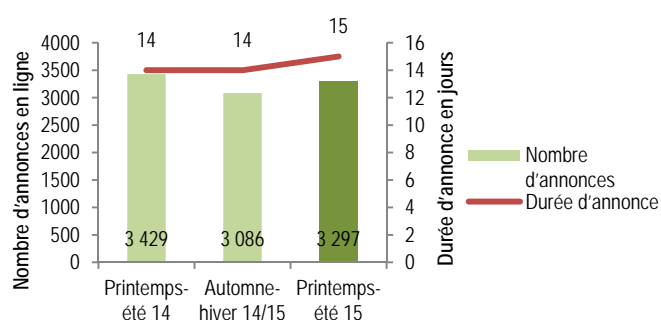
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'454 von 3'281 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 75% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 7% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Insertionszeit ist von 14 auf 15 Tage leicht angestiegen. Die Situation hat sich damit leicht entspannt.

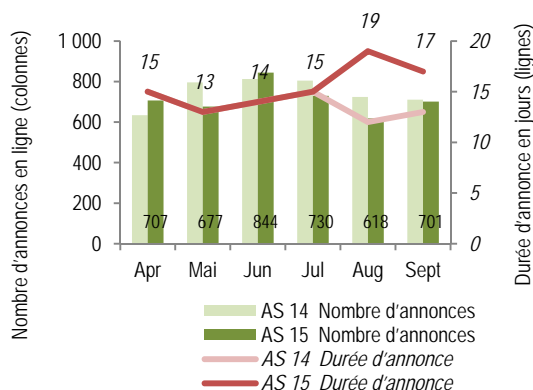
Veränderung zu Vorperioden



Bei grösserem Angebot von 3'297 gegenüber 3'086 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer auf 15 Tage angestiegen. Die Situation ist damit etwas entspannter als in der Vorperiode.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 452 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerwohnungsbestand 2015 betrug 528 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Die festgestellte leichte Entspannung auf dem Markt begann im Juli 2015 und war relativ stark ausgeprägt.

Während der August im Vorjahr der angespannteste Monat für eine Wohnungssuche war, war er im August dieses Jahres der klar entspannteste Monat des vergangenen Halbjahres. Der sehr starken Entspannung im August folgte wieder ein leicht angespannterer September. Auffällig ist, dass die Situation im August trotz vergleichsweise kleinem Angebot sehr entspannt war.

Diese Situation eines entspannten Herbstes ist in den meisten Schweizer Städten vorzufinden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

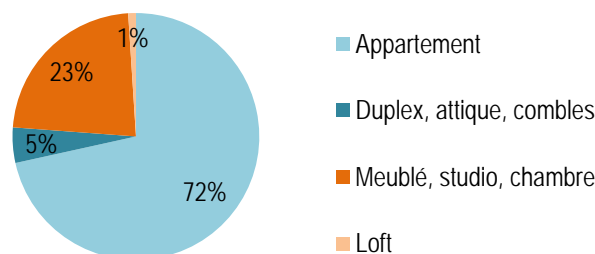
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 23% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten lediglich 5% aus. Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (12 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (12.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (13.5 Tage).

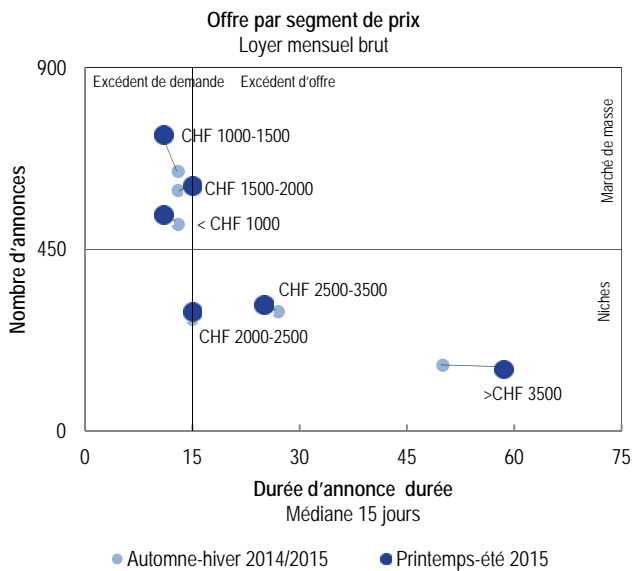
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (14.5 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (11 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (13 Tage).



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

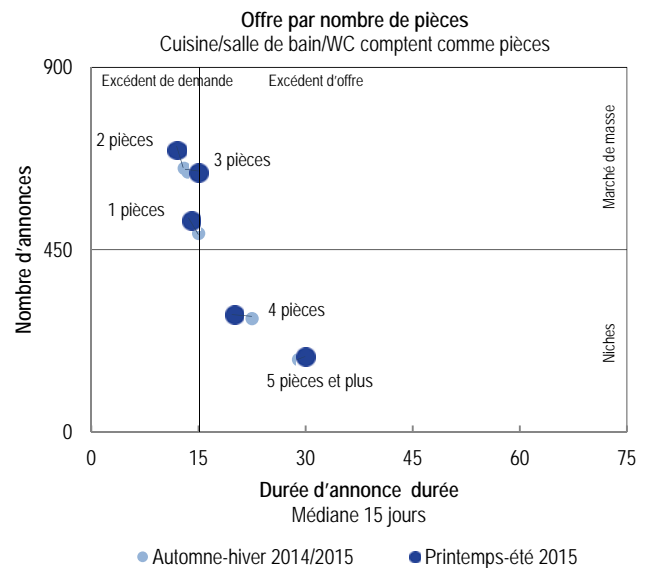
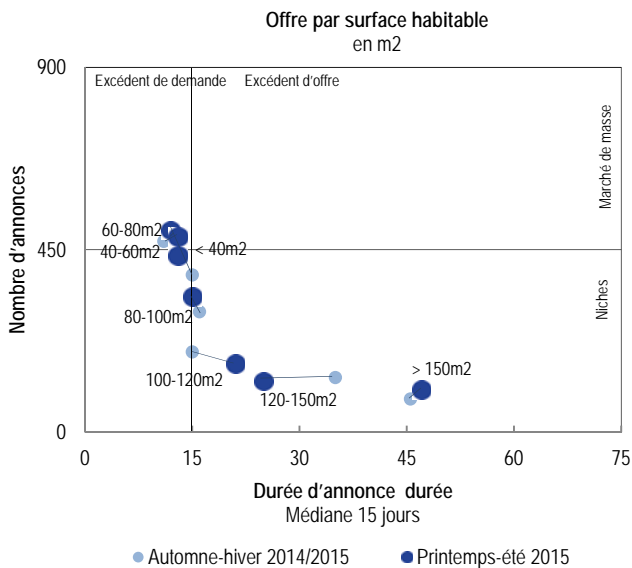
Gestiegene Insertionsdauer bei den Luxuswohnungen durch rückläufige Nachfrage.



Die gestiegene Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei grösserer Anzahl angebotener Mietwohnungen lässt keine direkten Schlüsse auf die Nachfrage zu. Sie dürfte insgesamt aber in etwa konstant geblieben sein.

Aufgeschlüsselt nach Segmenten ist der Anstieg der Insertionszeit, neben einer Angebotsausweitung vor allem auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen im höchsten Preissegment zurückzuführen. Weiter waren Wohnungen mit 100-120m² weniger stark auf dem Markt gefragt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 50 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 4 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer über 8 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten nicht signifikant länger ausgeschrieben werden als Altbauwohnungen



Angebot nach Preissegment

2'170 Wohnungen, 82% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (1'278 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden mit 11 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'500 Franken ab: Sie mussten über 10 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden. Wohnen mit einer Bruttomiete von mehr als CHF 3'500 mussten gar fast 45 Tage länger ausgeschrieben werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Es besteht ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 80 m².

Die Nachfrage nach Wohnungen mit 120-150 m² hat bei konstantem Angebot deutlich angezogen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern hingegen haben auf dem Markt nach wie vor einen schwereren Start – sie müssen fast doppelt so lange ausgeschrieben werden wie eine Durchschnittswohnung.

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.

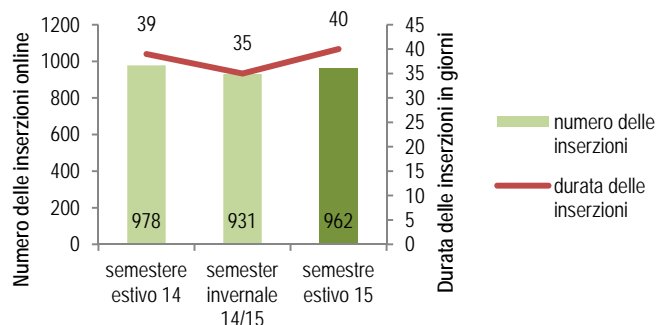
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 9% der Insertionsdauer. Die übrigen 91% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'007 von 2'826 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 71% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 3% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 35 auf 40 Insertionstage deutlich entspannt.

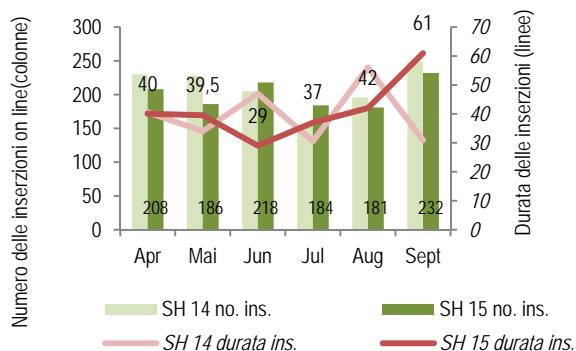
Veränderung zu Vorperioden



Bei grösserem Angebot von 962 gegenüber 931 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 35 auf 40 Tage zugenommen: Da die Verlängerung der Insertionsdauer überproportional zur Steigerung des Angebotes ist, dürfte die Nachfrage etwas eingebrochen sein. Die aktuelle Situation ist vergleichbar mit dem Sommerhalbjahr des letzten Jahres

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 267 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand in Lugano 302 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten nicht vergleichbar mit dem Vorjahr. Bis im Juli war ein angespannter Markt vorzufinden. Ab Juni begann eine Abkühlung des Marktes, welche im September in einer rekordverdächtig hohen Insertionsdauer gipfelte. Die hohe Insertionsdauer im September ist sowohl durch ein grosses Angebot wie auch durch eine geringe Nachfrage zu erklären. Interessant wird zu sehen sein, ob diese hohe Insertionsdauer im September ein Ausreisser ist, oder ob sich die Insertionszeiten in Lugano weiterhin auf hohem Niveau bewegen werden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

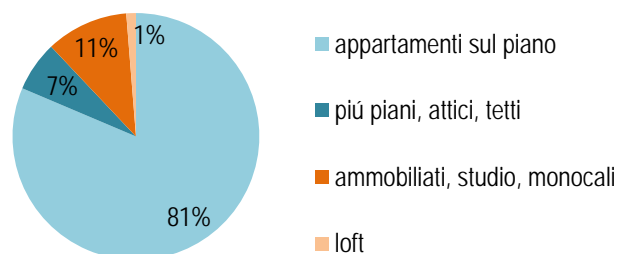
Bei 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 7% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (34 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (29 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (39 Tage).

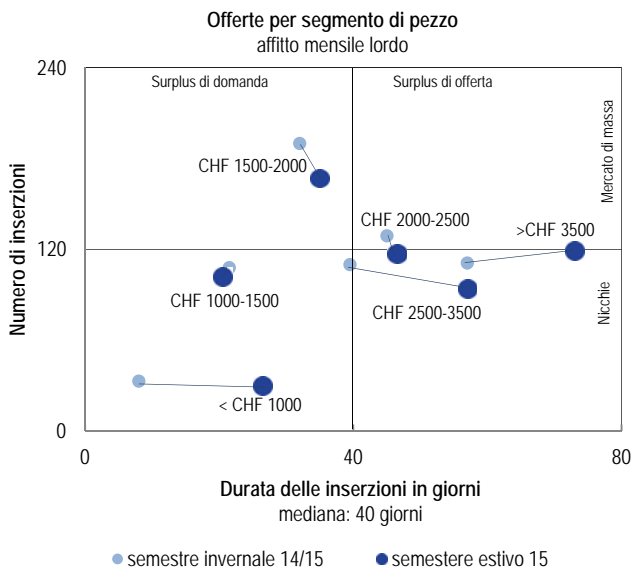
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (34 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (31 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (32 Tage).



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

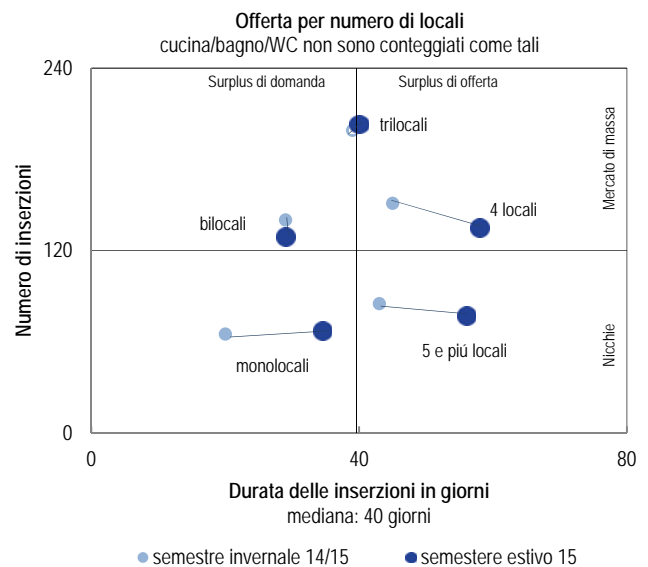
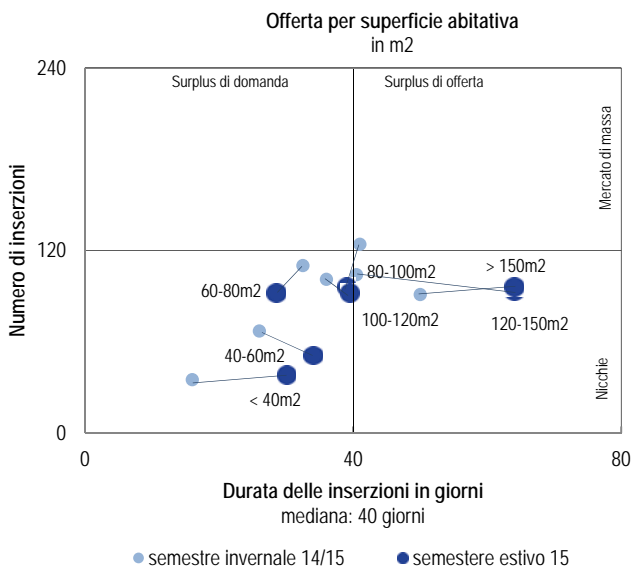
Insertionszeiten steigen in nahezu allen Marktsegmenten an.



Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei leicht gestiegener Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine sinkende Nachfrage hin. Die geringere Nachfrage betraf vor allem das tiefste Preissegment (<CHF 1'000), sowie die beiden höchsten Preissegmente (>CHF 2'500). Der Nachfrageüberhang nach günstigem Wohnraum hat sich stark reduziert. Bei den teureren Mietwohnungen herrscht nun ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist auf eine höhere Nachfrage in den Preissegmenten von CHF 2'000 bis 3'500 zurückzuführen sowie bei Wohnungen unter CHF 1'000. Aufgrund des deutlich grösseren Angebots an Wohnungen im teuersten Segment hat sich dort die Nachfrage entspannt. Dasselbe Bild zeichnet sich bei der Zimmerzahl. Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern waren nicht vom Nachfrageinbruch betroffen. Der grösste Angebotsrückgang hat bei den 2-Zimmerwohnungen stattgefunden, was zu einer Anspannung in diesem Segment führte.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 100 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korreliert mit einer über 25 Tage kürzeren Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

Rund 416 Wohnungen, 66% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (132 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 20-27 Tagen besonders schnell absorbiert.

Bei den Wohnungen über CHF 2'500 herrscht ein deutliches Überangebot vor. Sie mussten deutlich länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Kleinere Wohnungen (<80 m²) gibt es zu wenige und grosse (>120 m²) sind im Überfluss vorhanden. Bei den mittelgrossen Wohnungen befindet sich der Markt im Gleichgewicht.

Wohnungen zwischen 80 m² und 120 m² wurden deutlich weniger stark nachgefragt als in der Vorperiode

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweizimmerwohnungen. Der Wohnungsmangel bei den 1-Zimmerwohnungen hat sich aber stark reduziert.

Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind aktuell im Überfluss vorhanden, hier schlägt sich eine gegenüber der Vorperiode stark eingebrochene Nachfrage durch.

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.

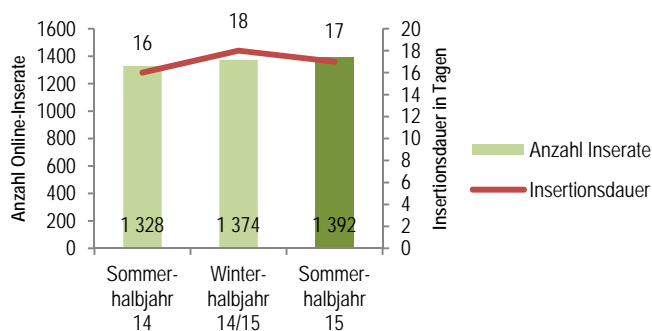
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 533 von 654 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 1% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Insertionszeit ist von 18 auf 17 Tage zurückgegangen. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich damit etwas angespannt.

Veränderung zu Vorperioden

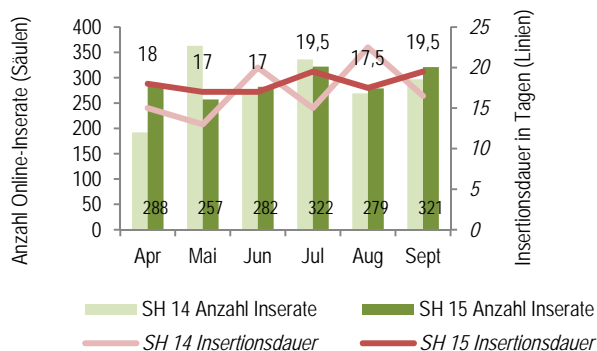


Die Situation in ist im Vergleich mit den Vorperioden relativ stabil. Bei leicht grösserem Angebot von 1'392 gegenüber 1'374 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 18 auf 17 Tage abgenommen: Verkürzt sich die Insertionszeit bei steigendem Angebot leicht, so kann auf eine leicht höhere Nachfrage nach Wohnungen in Luzern geschlossen werden.

Verglichen mit dem Vorjahr, als die Insertionsdauer noch 16 Tage betrug, zeigt sich die Situation mit 17 Tagen dank leicht grösserem Angebot dagegen aktuell etwas entspannter.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 398 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Im Jahr 2015 beträgt der Leerstand 385 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten anders als im Jahr zuvor. Werden viele Wohnungen angeboten steigt die Insertionszeit und umgekehrt. Dies weist auf eine relativ konstante Nachfrage hin.

Im Juli und im September war die Situation mit je knapp 20 Insertionstagen am entspanntesten.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

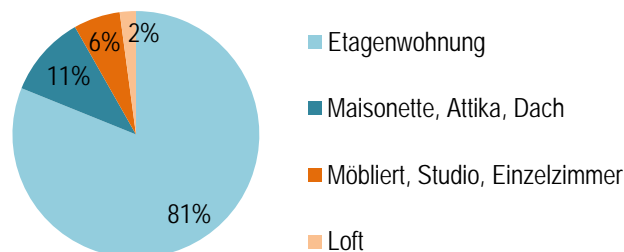
Bei 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 6% aus. Der Anteil an Lofts war zwei Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m² (9 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (12.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (16 Tage).

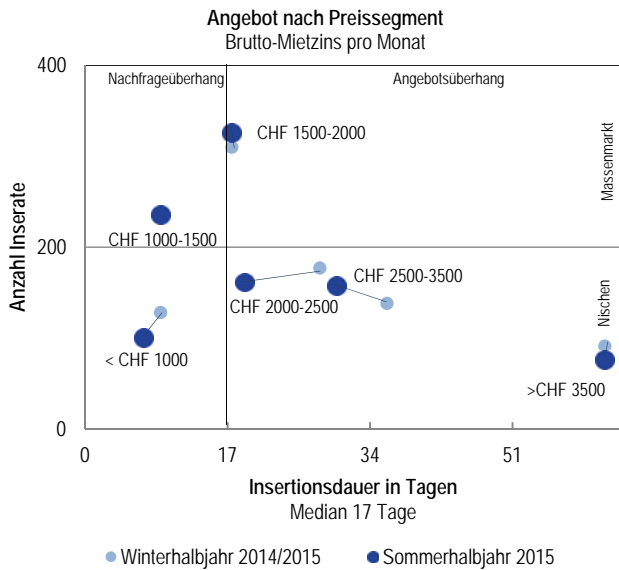
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (11 Tage).



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

Kürzere Insertionszeiten aufgrund gesteigerter Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment.

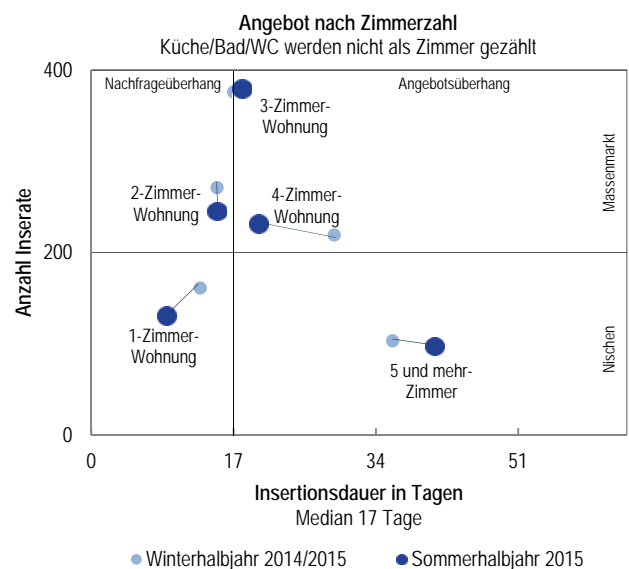
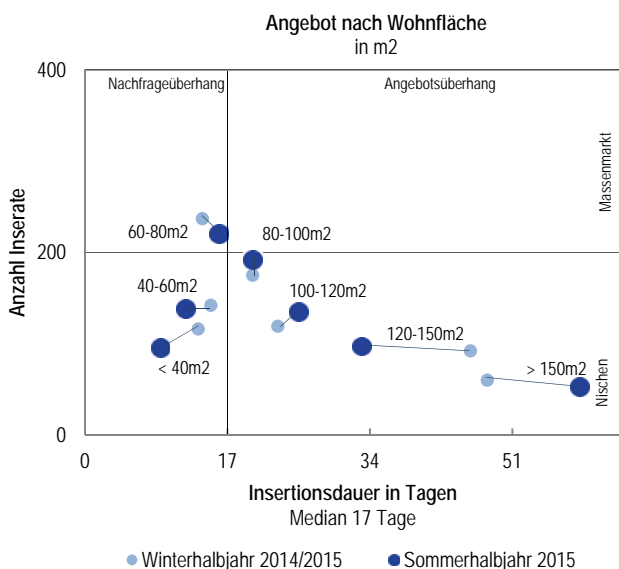


Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei ähnlicher Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gesteigerte Nachfrage hin.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist auf eine höhere Nachfrage in den mittleren Preissegmenten von CHF 2'000 bis CHF 3'500 zurückzuführen. Das Überangebot bei diesen Wohnungen hat sich stark reduziert.

Ein klarer Angebotsüberhang herrscht nur noch bei den Wohnungen mit 5 Zimmern oder mehr.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 25 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 2.5 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer knapp 14 Tage kürzeren Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

Rund 822 Wohnungen, 78% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (ca. 335 Wohnungen, 32% des Angebots) wurden mit 7 bis 9 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'500 Franken ab: Sie mussten deutlich länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 60m². Die Nachfragesituation ist bei leicht geschrumpftem Angebot noch etwas angespannter geworden.

Ein Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit über 120m². Sehr grosse Wohnungen mit mehr als 150m² sind noch schwächer nachgefragt worden als in der Vorperiode, während Wohnungen zwischen 100m² und 120m² wieder vermehrt gesucht worden sind.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Insbesondere bei den Einzimmerwohnungen ist der Markt nachfrageseitig stark überhitzt.

Stärker nachgefragt waren Wohnungen auf dem «Massenmarkt» mit vier Zimmern. Wohnungen im «Nischenmarkt» mit fünf Zimmern hingegen waren weniger begehrt.

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.

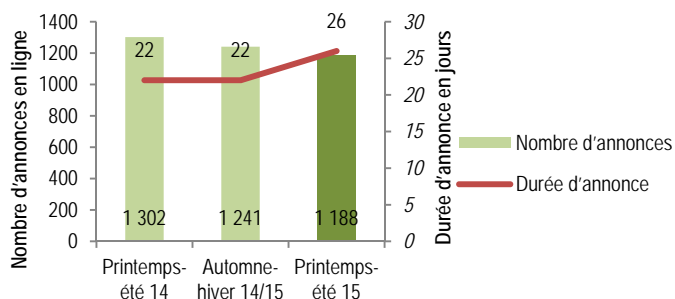
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 21% der Insertionsdauer. Die übrigen 79% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 876 von 1'108 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 79% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuchâtel, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 4% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt von 22 auf 26 Insertionstage entspannt.

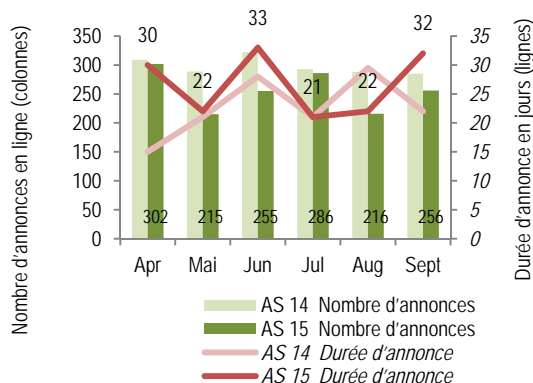
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 1'188 gegenüber 1'241 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 22 auf 26 Tage zugenommen: Die Nachfrage hat damit deutlich abgenommen. Die Situation ist damit klar entspannter als in den beiden Vorperioden.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 156 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Im Jahr 2015 waren 208 Wohnungen als leer gemeldet.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 gab es grössere Schwankungen. Die entspanntesten Monate für die Wohnungssuche waren Juni und September mit über 30 Tagen Insertionsdauer, im Juli hingegen war der Markt angespannt, die Insertionsdauer betrug etwas über 20 Tage.

Auffällig sind die hohen Schwankungen der Insertionsdauer und die entkoppelte Entwicklung zwischen Angebotsmenge und Insertionsdauer.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

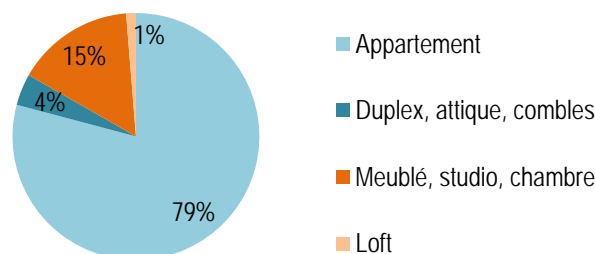
Bei über 79% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% aus. Bei 1% handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand im «Massenmarkt» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (21 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (15 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (25 Tage).

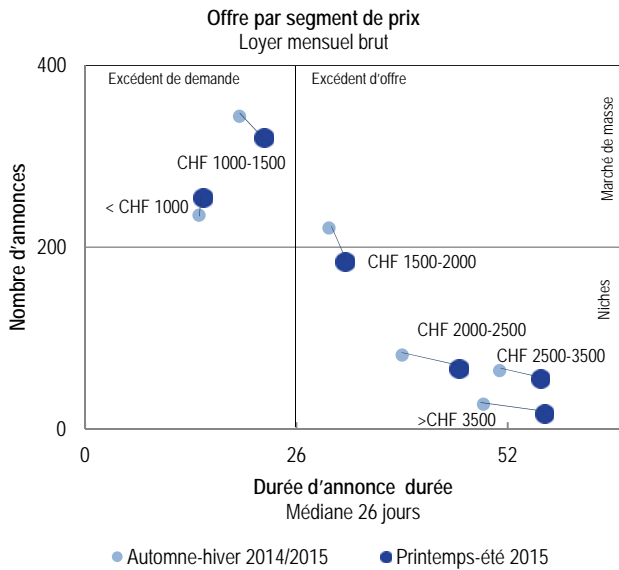
In den kleineren «Nischenmärkten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (20.5 Tage).



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

Entspannung in sämtlichen Preissegmenten. Die Nachfrage nach Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ist eingebrochen.

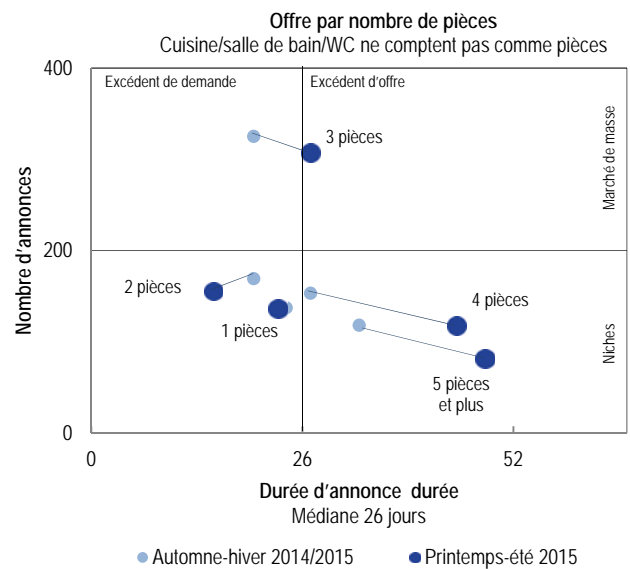
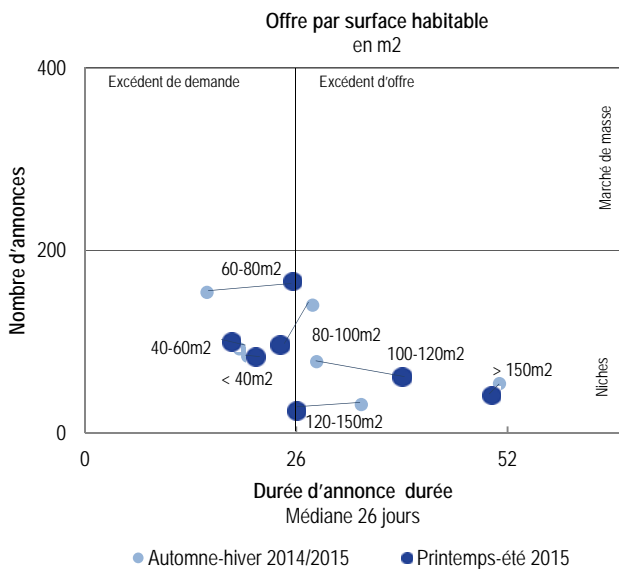


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode trotz kleinerem Mietwohnungsangebot deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten erfolgte quer durch alle Preissegmente. Am stärksten hat sich die Insertionszeit bei den Wohnungen im höheren Preissegment, welche ohnehin schon wenig gefragt waren, verlängert.

Wohnungen mit vier und mehr Zimmern waren bei leicht gesunkenem Angebot deutlich weniger stark nachgefragt, dies führte beinahe zu einer Verdoppelung der Insertionszeiten in diesem Marktsegment.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 33 Franken höhere Bruttomiete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher.



Angebot nach Preissegment

758 Wohnungen, 85% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (574 Wohnungen, 64% des Angebots) wurden mit 14.5 bis 22 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Angebotsüberhang bei Wohnungen über CHF 2'000 hat sich weiter akzentuiert. Sie mussten über 20 Tage länger ausgeschrieben werden um einen Nachmieter zu finden als die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Ein Nachfrageüberhang liegt bei Wohnungen mit Flächen von weniger als 60m² vor.

Ein deutlicher Angebotsüberhang besteht im Marktsegment der Wohnungen mit über 150m², sowie bei den Wohnungen mit 100-120m², wo die Nachfrage bei sinkendem Angebot eingebrochen ist.

Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern waren auf dem Markt bei gesunkenem Angebot deutlich weniger stark nachgefragt als in der Vorperiode. In diesen Segmenten liegt neu ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

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.

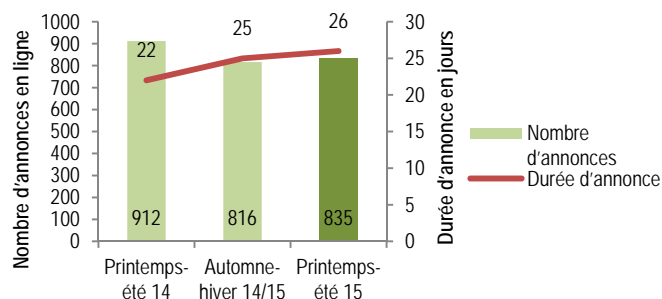
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 4% der Insertionsdauer. Die übrigen 96% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 533 von 957 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 56% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Sion, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 2% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich dadurch von 25 auf 26 Insertionstage entspannt.

Veränderung zu Vorperioden

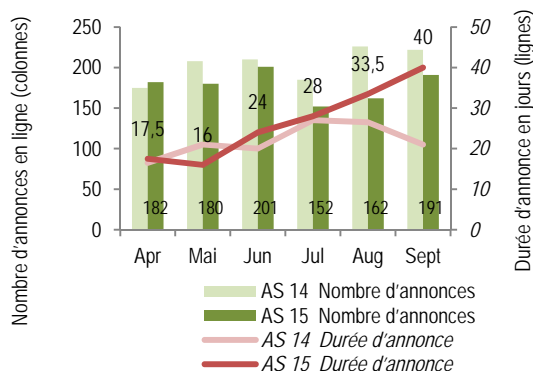


Bei leicht grösserem Angebot von 835 gegenüber 816 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 25 auf 26 Tage zugenommen: Dies lässt keinen eindeutigen Schluss auf die Veränderung der Nachfrage gegenüber der Vorperiode zu.

Die Situation ist jedoch deutlich entspannter als im Sommer des Vorjahres, obwohl damals bedeutend mehr Wohnungen auf dem Markt angeboten wurden. Dies lässt auf eine Zunahme der Nachfrage gegenüber dem Sommerhalbjahr 2014 schliessen.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 70 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 103 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



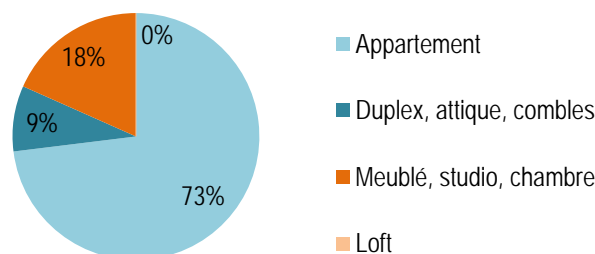
Während des Sommerhalbjahres hat sich der Markt kontinuierlich und deutlich entspannt. Die Insertionszeit hat sich seit dem April mehr als verdoppelt. Mit 40 Insertionstagen im September war dieser Monat der klar entspannteste für eine Wohnungssuche. Schwieriger dürfte die Situation im Mai gewesen sein, wo die Insertionsdauer nur gerade 16 Tage betrug.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Bei über 73% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 18% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 9% aus. Lofts wurden keine angeboten.

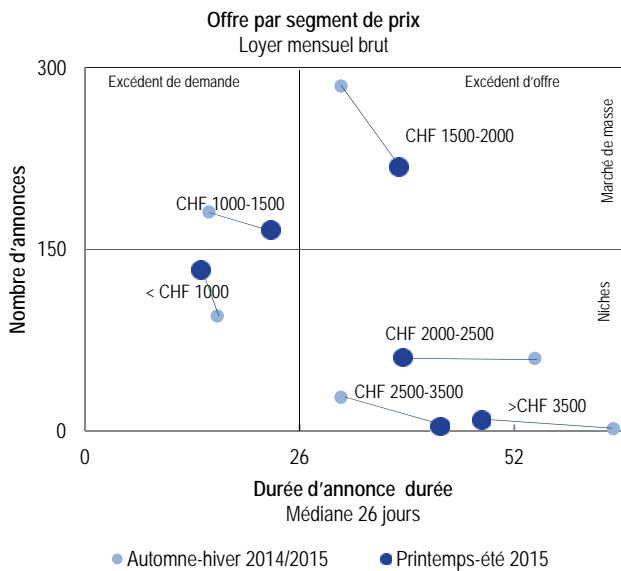
Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den verschiedenen Marktsegmenten eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (15Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (17 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (18Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (16.5 Tage).



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

Preiswerte Wohnungen bleiben begehrt, teure sind genügend vorhanden.

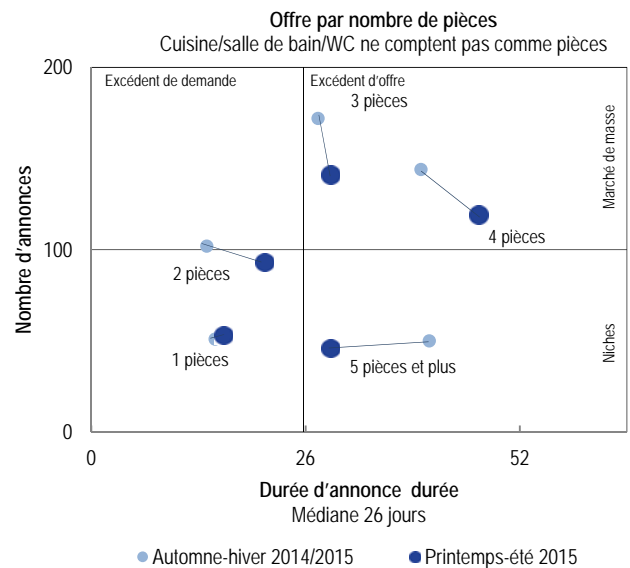
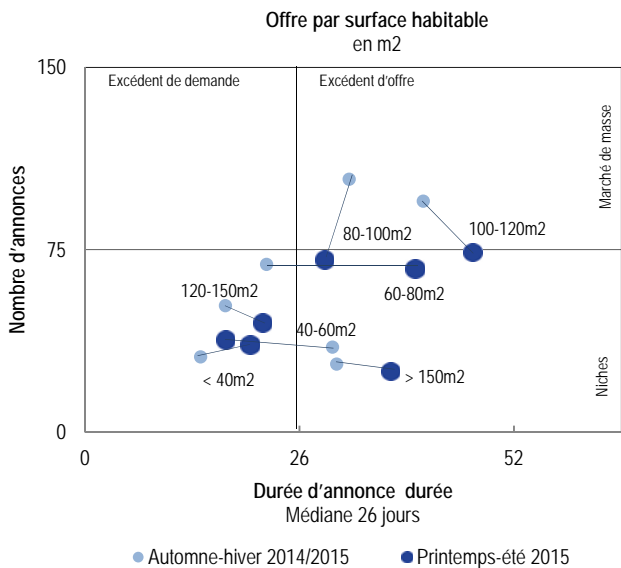


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei gleichzeitig leicht grösserem Mietwohnungsangebot zeigt, dass diese zu einem gewissen Teil angebotsseitig getrieben war.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist vor allem auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen im Massenmarkt der Preissegmente von CHF 1'000 bis 2'000 zurückzuführen. Bei kleinerem Angebot hat sich dort die Situation abgekühlt.

Während sich der Angebotsüberhang bei den Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern durch eine gestiegene Nachfrage abgebaut hat, hat sich der Angebotsüberhang bei den 4-Zimmerwohnungen trotz deutlich kleinerem Angebot noch weiter erhöht. Weiterhin stark gefragt bleiben 1-Zimmerwohnungen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 33 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. Neubauten mussten signifikant länger ausgeschrieben werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

Rund 517 Wohnungen, 87% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (ca. 299 Wohnungen, 51% des Angebots) wurden mit 14 bis 22 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang besteht bei den teuren Wohnungen, während bei den preiswerten Wohnungen ein Nachfrageüberhang festzustellen ist.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche zeigt sich eine heterogene Situation. Es bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit Flächen von < 60 respektive 120 bis 150m².

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand im Marktsegment der Wohnungen mit über 100 bis 120m² und neu auch bei den Wohnungen mit 60 bis 80m²

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Bei letzteren hat sich die Marktsituation im Vergleich zur Vorperiode jedoch entspannt.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen mit vier Zimmern, hier besteht ein deutlicher Angebotsüberhang.

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.

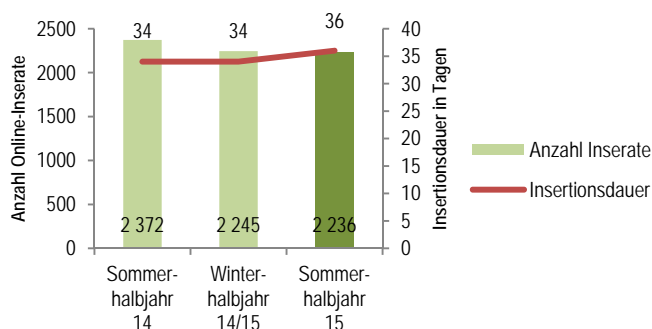
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 7% der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 326 von 646 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 50% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St.Gallen, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden in etwa gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode angeboten. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich leicht von 34 auf 35.5 Insertionstage entspannt.

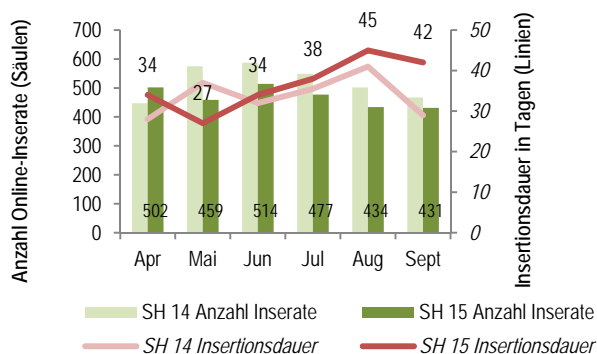
Veränderung zu Vorperioden



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in St. Gallen ist sehr stabil. Bei minim gesunkenem Angebot von 2'236, gegenüber 2'245 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, hat die Insertionsdauer von 34 auf 36 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit leicht zurückgegangen. Die Situation ist auch etwas entspannter als im Vorjahr als das Wohnungsangebot noch etwas grösser war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 614 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 829 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 zeigt sich eine deutliche Entspannung ab Mai. Dies obwohl das Angebot an Wohnungen ab Juni stetig abgenommen hat. Während im angespanntesten Monat Mai Wohnungen nur rund 27 Tage ausgeschrieben werden mussten, waren im entspanntesten Monat August zweieinhalb Wochen mehr nötig.

Ein gleicher Trend war auch letztes Jahr während der Sommerferien zu erkennen. Neu ist jedoch, dass die Insertionszeit nach dem Sommer mit 42 Tagen sehr hoch geblieben ist. Interessant wird zu beobachten sein, ob sich die Insertionszeiten im Winterhalbjahr wieder verkürzen oder ob sie auf diesem hohen Niveau verharren.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

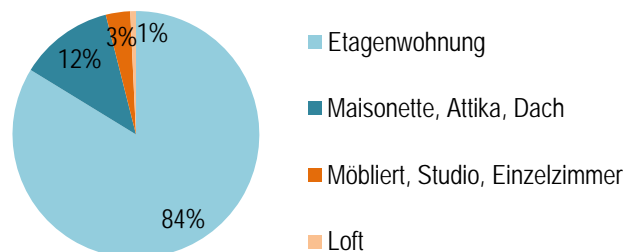
Bei etwa 84% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 12% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumsanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 3% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (23 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (28.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (32.5 Tage).

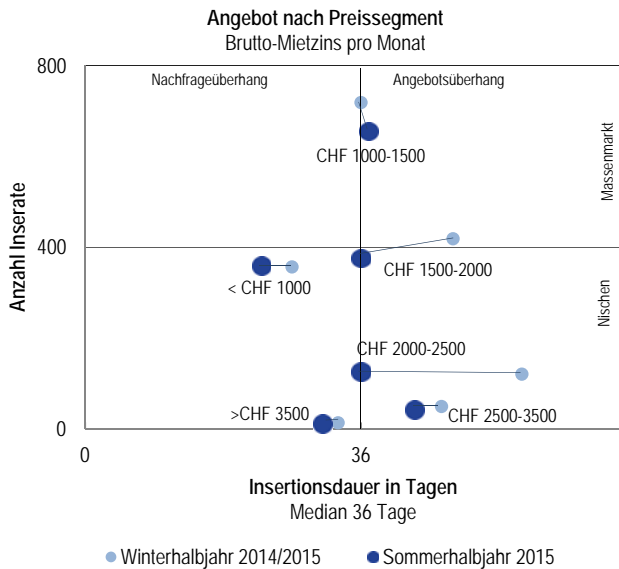
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (25 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (27.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit mehr als 150m² (27 Tage).



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

Insertionszeiten im mittleren und hohen Preissegment steigen stark an.

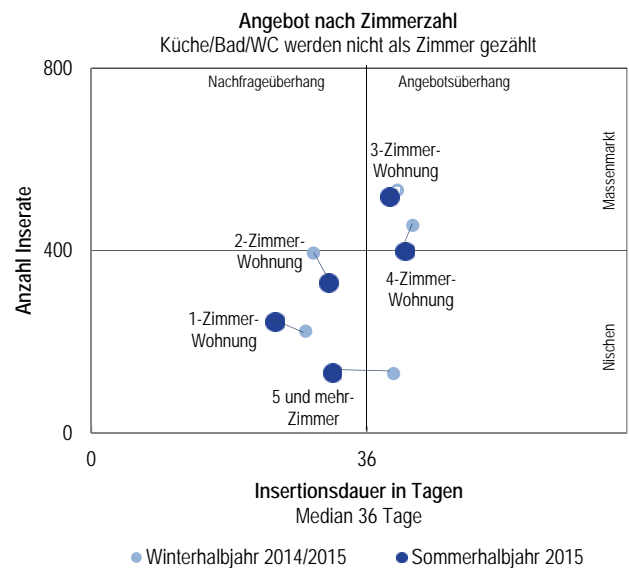
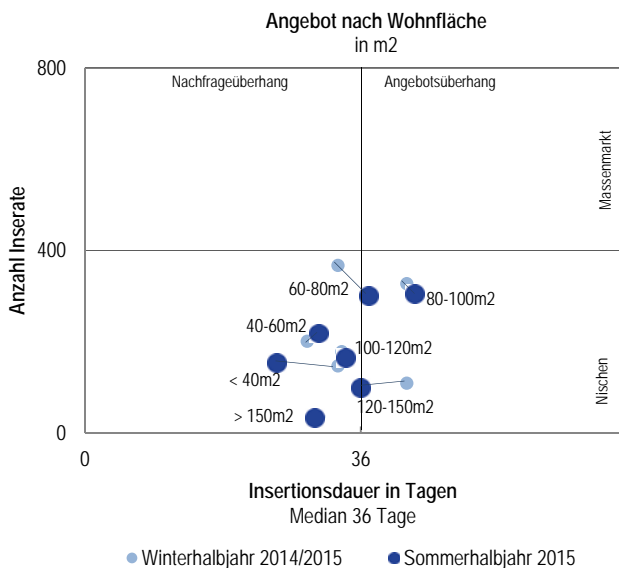


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei konstanter Anzahl angebotener Mietwohnungen auf dem Markt deutet in der Betrachtung des Gesamtmarktes auf eine leicht gesunkene Nachfrage hin.

Da das Angebot in den meisten Segmenten konstant war, sich die Insertionszeit aber verkürzt hat, kann in diesen Segmenten auf eine grössere Nachfrage geschlossen werden. Im mittleren Preissegment (CHF 1'500-2'500) war dies besonders ausgeprägt. Einzig im in St. Gallen bedeutendsten Preissegment der Wohnungen von CHF 1'000-1'500 hat eine überproportionale Abnahme der Nachfrage bei sinkendem Angebot die Insertionszeiten verlängert. Da sich die Median-Wohnung in St. Gallen in diesem Preissegment befindet erklärt sich dadurch die Zunahme der Insertionszeit in der Gesamtbetrachtung der Stadt.

Grosse Wohnungen mit vielen Zimmern im mittleren und oberen Preissegment waren besonders gefragt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hat ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 20 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 10 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um 6 Tage. Ein Balkon hat in St. Gallen keinen signifikanten Einfluss auf die Länge der Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

Rund 1'391 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'000 Franken (ca. 360 Wohnungen, 23% des Angebots) wurden mit 23 Tagen besonders schnell absorbiert.

Die in der Vorperiode noch grossen Unterschiede bei der Insertionsdauer in den verschiedenen Preissegmenten haben sich stark reduziert.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein ausgeprägter Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen (bis 60m²) respektive im Nischenangebot von sehr grossen Wohnungen mit über 150m².

Bei den Wohnungen mit 120-150 m² hat sich der Angebotsüberhang aus der Vorperiode abgebaut.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand wie bisher ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Neu sind auch Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern knappe Ware. Damit ist St. Gallen die einzige der untersuchten Städte, wo ein Mangel an Grosswohnungen besteht.

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.

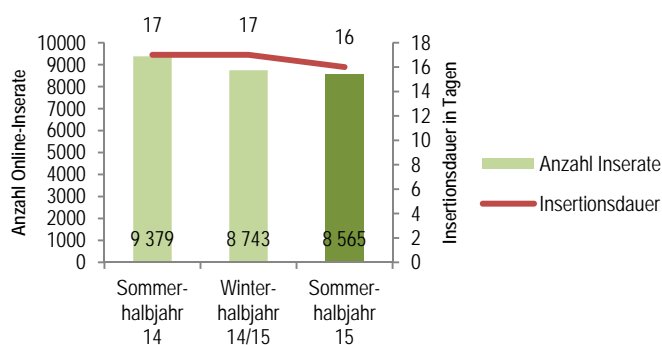
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 2% der Insertionsdauer. Die übrigen 98% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'213 von 1'646 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 74% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 2% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich damit leicht angespannt. Die Insertionszeit ist von 17 auf 16 Insertionstage leicht angespannt.

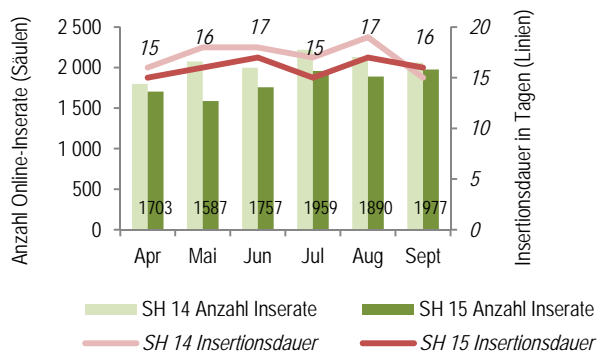
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas kleinerem Angebot von 8'565 gegenüber 8'743 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer von 17 auf 16 Tage leicht gesunken. Im Vergleich mit dem Sommerhalbjahr 2014 waren deutlich weniger Wohnungen auf dem Markt. Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich damit leicht angespannt.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 434 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Im Jahr 2015 betrug er Leerstand 483 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 war der Verlauf auf leicht angespannterem Niveau ähnlich wie im Jahr zuvor. Am angespanntesten war die Situation im April und im Juli mit einer kurzen Insertionsdauer von 15 Tagen. Etwas entspannter zeigte sich die Situation im Juli und im August: Wohnungen mussten dann zwei Tage länger ausgeschrieben werden um einen Nachmieter zu finden.

Im Quervergleich mit anderen Städten ist die Insertionszeit in Zürich über den Zeitverlauf weniger grossen Schwankungen unterworfen.

Im Gegensatz zu den meisten anderen untersuchten Städten ist in Zürich zudem im Herbst dieses Jahres kein Anstieg der Insertionszeiten zu beobachten.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

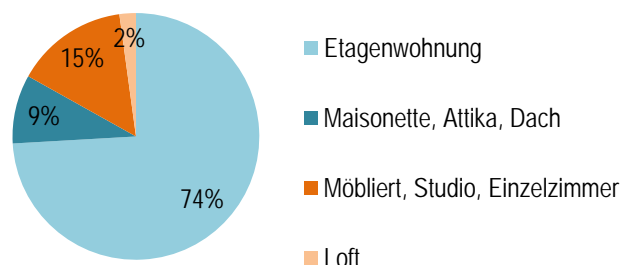
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen.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

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (13 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (12 Tage).

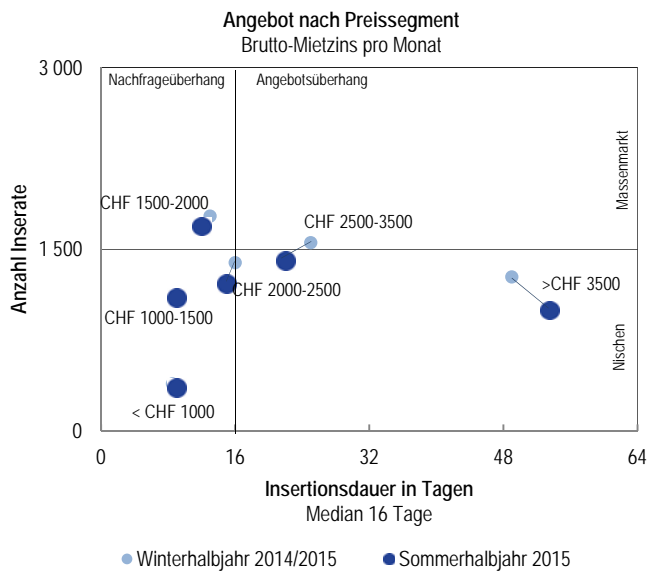
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (10 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (11 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (12 Tage).



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

Nochmals verlängerte Insertionszeiten bei Luxuswohnungen.

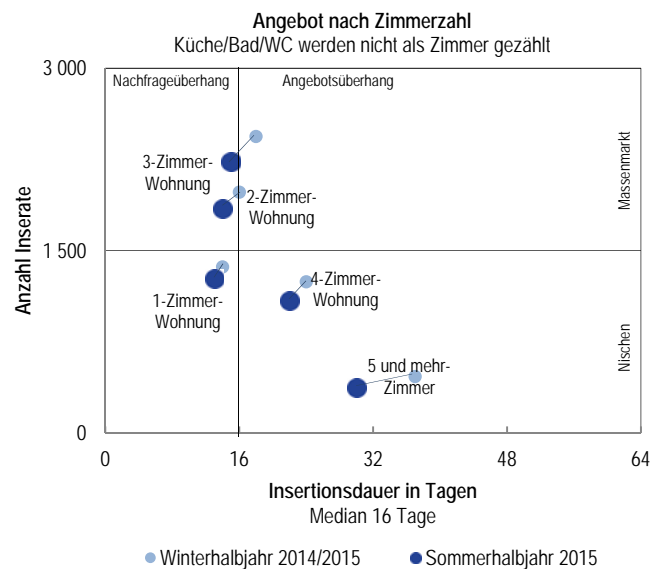
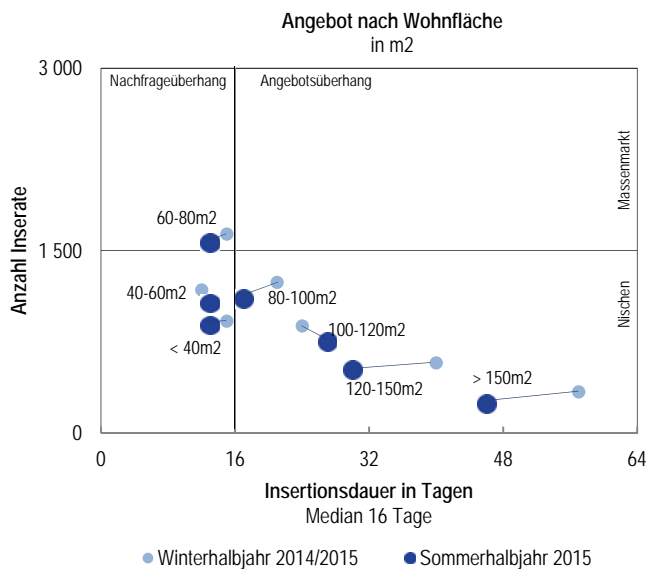


Die Insertionszeit hat sich insgesamt bei leicht rückläufigem Angebot leicht verkürzt. Die Anzahl angebotener Wohnungen ist dabei vor allem in den mittleren und höheren Preissegmenten zurückgegangen. Die tieferen Preissegmente weisen dagegen bei einem konstanten Angebot

Einzig bei den Luxuswohnungen hat sich die Insertionszeit verlängert. Bei leicht rückläufigem Angebot hat diese von 49.5 auf 53.5 Tage deutlich zugenommen.

Grossflächige Wohnungen und Wohnungen mit vielen Zimmern wurden im Sommerhalbjahr 2015 deutlich stärker nachgefragt als noch in der Vorperiode. Entsprechend hat die Insertionszeit in diesen Segmenten stark abgenommen.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hat ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 50 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 5 Quadratmeter mehr Wohnraum verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer knapp 10 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen müssen 15 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

Rund 4'370 Wohnungen, 65 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (ca. 1'500 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit nur 9 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3'500 Franken ab: Sie mussten 37 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Ein Nachfrageüberhang besteht nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m². Die Knappheit hat in diesem ohnehin heissen Segment weiter zugenommen.

Stark reduziert hat sich der grosse Angebotsüberhang bei den grossen Mietwohnungen mit einer Fläche von über 120m². Die Insertionszeit in diesem Segment ging um über 10 Tage zurück. Es besteht aber weiterhin ein Angebotsüberhang in diesem Segment.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis drei Zimmern. Ein Angebotsüberhang besteht hingegen bei den grösseren Mietwohnungen. Die Insertionszeit hat sich in sämtlichen Marktsegmenten gegenüber der Vorperiode reduziert. Am stärksten bei den Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertionsraten 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 2015 16% der Insertionsdauer. Die übrigen 84% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 5'973 von 6'989 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 85% aller online inserierten Wohnungen.