

Internet-Insertionsdauer von Mietwohnungen als zeitnahes Mass für Angebots- und Nachfrage- entwicklung

Der «time-on-market» Ansatz am Beispiel der Städte Basel und Zürich



Impressum

Projektleitung

SVIT Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

Tayfun Celiker, General Manager SVIT Schweiz

Studienverfasser

Swiss Real Estate Institute, eine Stiftung der Hochschule für Wirtschaft, HWZ und des SVIT;
Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter

Mitautor

Büro Zimraum Raum + Gesellschaft, Joëlle Zimmerli

Kooperationspartner

Homegate

Titelbild: Joëlle Zimmerli

Druck: 28. November 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Alternativen zur Leerwohnungsziffer	2
2.1	Beispiel Deutschland	2
2.2	Beispiel England	5
3	Relevanz von Onlineplattformen für den Mietwohnungsmarkt	7
3.1	Analyse der Angebotsseite	7
	Befragung zur Vermietungspraxis bei Immobilienverwaltungen	7
	Momentaufnahme Homegate und Tageszeitungen	8
	Sonderfall städtische Wohnungen und Baugenossenschaften	9
3.2	Analyse der Nachfrageseite: Zugang zu Wohnungen aus Sicht der Mieterinnen und Mieter	10
3.3	Aufteilung der Wohnungen auf die Informationskanäle	11
4	Entwicklung eines Untersuchungsmodells	15
4.1	Untersuchungsräume, Beobachtungszeitraum und Datenherkunft	15
4.2	Auswahl der Indikatoren für das Modell	15
4.3	Deskriptive Statistik	17
4.4	Rechnungsmethode	19
4.5	Erklärungskraft des Modells und Einflussfaktoren auf die Insertionsdauer	20
4.6	Veränderungen der Einflussfaktoren zwischen den Quartalen	22
5	Quartalsanalyse für die Region Zürich	28
5.1	Stadt Zürich	28
5.2	Quartiere in Zürich	32
	Auswahl der Quartiere	32
	Kreis 1, Altstetten und Schwamendingen	34
5.3	Agglomeration und Land im Kanton Zürich	37
6	Schlussfolgerungen	42
6.1	Relevante Merkmale für die Insertionsdauer	42
6.2	Eignung der Verweildauer als Alternativkonzept zur Leerwohnungsziffer	42
7	Anhang	44
7.1	Literatur	44
7.2	Inserierte Wohnungen in den untersuchten Quartalen	45

Executive Summary

Insertionsdauer als Ersatz für den Leerstand

Die Insertionsdauer der Mietwohnung auf dem Internet-Mietwohnungsmarkt ist eine zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung: Werden die Insertionsdauern kürzer, kann davon ausgegangen werden, dass die Mietwohnungen knapper werden, steigt die Insertionsdauer, kann von einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes ausgegangen werden. Entsteht beispielsweise eine Verkürzung der Insertionsdauer bei gleichbleibender Anzahl Inserate, kann von einer Nachfragesteigerung als Ursache ausgegangen werden. Hat die Anzahl Inserate abgenommen, liegt die Ursache auf der Angebotsseite.

Die Verweildauer kann über die vielfältigen Informationen, die auf den Inseraten verfügbar sind, ausgewertet werden. So können beispielsweise Aussagen darüber gemacht werden, wie lange wie teuer Wohnungen in welchen Stadtteilen inseriert werden müssen, bis sie einen neuen Mieter finden oder wie viel schneller Wohnungen mit Balkonen gegenüber solchen ohne Balkon vermietet werden können.

Der sogenannte «Time-on-Market»-Ansatz ist damit ein aussagekräftiges und aktuelleres Mass zur Entwicklung des Angebots und der Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt und eine interessante Alternative zur Leerwohnungsziffer, welche lediglich halbjährlich darüber informiert, wie viele Leerwohnungen den Behörden gemeldet wurden.

Messung von Mietwohnungsleerständen in Deutschland und England

Diese Frage beschäftigt international nahezu jede grössere Stadt. In der Studie wurde das Vorgehen von Städten in Deutschland und England untersucht und geprüft, ob es Lösungen geben könnte, die auch in der Schweiz anwendbar wären.

Die wesentliche Erkenntnis aus dieser Analyse war, dass die Messung im Ausland, vor allem im englischen Markt, sich vermehrt Richtung Internetinserate entwickelt.

Marktanteil der Online-Inserate

Es stellte sich die Frage des Marktanteils bei Mietwohnungsinseraten in der Schweiz. Ist der Marktanteil relativ hoch, wäre eine internetorientierte Messung auch eine gute Lösung für die Schweiz. Eine Analyse zeigt, dass in der Stadt Zürich insgesamt etwa 33 Prozent der Wohnungswechsel und in der Stadt Basel etwa 47 Prozent über Online-Inserate abgewickelt werden. Der übrige Anteil wird über Genossenschaften, Zeitungsinserate oder unter der Hand weitergegeben. Der Anteil, der unter der Hand weitergegebenen Wohnungen respektive der Wohnungen, die ohne Auflösung des vorherigen Haus-

halts bezogen werden, beträgt gemäss Schätzungen in beiden Städten rund 40 Prozent.

Da fast alle Mietwohnungen der institutionellen Eigentümer und ein Grossteil der Mietwohnungen von Privateigentümern öffentlich auf den Internetplattformen ausgeschrieben werden und grundsätzlich für jede suchende Person frei verfügbar sind, ist ein Modell mit entsprechenden Daten für ein grosses Wohnungsvermarktungssegment aussagekräftig. Die Untersuchung der Datenbasis zeigt aber auch, dass das Modell nur so gut ist, wie die Inserate vollständig ausgefüllt werden. Allerdings sind die Daten bereits heute auf einem sehr hohen Qualitätsniveau. Andererseits finden laufend Verbesserungen statt.

Erkenntnisse aus dem Pilotprojekt 2012 der Kantone Zürich, Basel-Stadt und Basel-Land

Die Studie zeigt einige interessante inhaltliche Schlüsse zu den wichtigen Faktoren für die Insertionsdauer über Zeit. Im Jahr 2012 war ein Saison-Effekt erkennbar. Im Winter wurden Wohnungen durchschnittlich zwei Tage länger inseriert als im Frühling und Sommer. In den Städten Zürich und Winterthur gingen inserierte Wohnungen immer deutlich schneller weg als im übrigen untersuchten Gebiet. Dagegen haben ein höherer Mietpreis und mehr Zimmer immer für eine längere Verweildauer gesorgt. Beschleunigend wirkten Sicht, Garten und Rollstuhlgängigkeit. Gleichzeitig wird ein Phänomen sichtbar: Neu erstellte respektive frisch sanierte Wohnungen werden sehr häufig länger inseriert als Bestandswohnungen. Dies hängt mit dem spezifischen Insertionsverhalten bei neu erstellen Wohnhäusern zusammen. Häufig wird nur ein Teaser-Inserat beispielsweise für eine 3.5-Zimmerwohnung aufgeschaltet. Dieses bleibt solange online, bis die letzte neue 3.5-Zimmerwohnung vermietet wird. Es wird also nur ein Inserat für eine Reihe von Wohnungen geschaltet.

Im Raum Zürich und Basel lässt sich der Anstieg der Insertionsdauer im Herbst-/Winterquartal 2012 folgendermassen erklären: Erstens hat die Nachfrage nach 4-Zimmerwohnungen, nach Wohnungen über 1500 Franken und nach Wohnungen mit Sicht nachgelassen. Zweites bestand ein Überangebot an Wohnungen über 2500 Franken, an 3-Zimmerwohnungen und an Wohnungen mit Erstbezug in der Stadt Zürich. Im gleichen Zeitraum hat sich allerdings die Wohnungssituation bei günstigen Wohnungen unter 1000 Franken aufgrund eines rückläufigen Angebots weiter angespannt.

Erkenntnisse Stadt Zürich

Die Nachfrage nach Wohnungen in den Quartieren der Stadt Zürich zeigt sehr grosse Differenzen auf: So bleiben Wohnungen beispielsweise im Seefeld aufgrund der hohen Wohnungspreise bis zu 40 Tage

und im Kreis 1 bis über 60 Tage inseriert, gegenüber einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 15 Tagen. Zu drei ausgewählten Quartieren lassen sich folgende Aussagen für das Jahr 2012 machen:

Im Kreis 1 wurden sanierte Wohnungen sowie Wohnungen mit Sicht, wie es zu erwarten war, schneller vermietet als vergleichbare Wohnungen ohne diese Eigenschaften. Im beobachteten Zeitraum gab es ein Überangebot an Wohnungen über 2500 Franken, das heisst, diese Wohnungen waren im Durchschnitt 30 Tage inseriert, gegenüber dem Durchschnitt von 15 Tagen. Gleichzeitig herrschte ein Mangel an Wohnungen unter 2000 Franken, das heisst, diese waren mit rund 13 Tagen unterdurchschnittlich lange inseriert.

In Altstetten wurden Wohnungen mit Sicht und Bestandswohnungen schneller vermietet. Es zeigte sich ein Wohnungsmangel bei Wohnungen unter 1500 Franken (10 Tage Insertionsdauer, Quartiersdurchschnitt 12 Tage) und erstaunlicherweise ein leichtes Überangebot bei Wohnungen mit moderaten Miete von 1500-2000 Franken brutto pro Monat (14 Tage Insertionsdauer). Entsprechend teurere Wohnungen z.B. über 2500 Franken brutto mussten bereits 22 Tage inseriert werden, um einen Mieter zu finden.

In Schwamendingen zählte nur der Wohnungspreis. Die Zahlungsbereitschaft ist deutlich geringer als in den anderen beiden Quartieren. Ein Massenmarkt, das heisst viele Angebote und eine Absorption in rund 12 Tagen, besteht bei günstigen Wohnungen von 1000 bis 1500 Franken. Ein Überangebot bestand dagegen bei 3-Zimmerwohnungen und auch hier bereits schon bei relativ günstigen Wohnungen mit brutto Wohnungsmieten zwischen 1500 bis 2000 Franken (22 Tage Insertionszeit, Quartiersdurchschnitt 15 Tage).

Erklärungskraft der Modelle

Die einzelnen Rechnungs-Modelle machen deutlich, dass sie je nach lokalem Wohnungsmarkt eine höhere oder geringere Erklärungskraft haben. In der Stadt erklären sie in der Regel mehr, weil hier der Preis stark bestimmend ist. So können die Regressionsmodelle mit den Informationen aus den Inseraten (die Variablen in der Gleichung) zwischen 24-41 Prozent der gesamten Schwankung der Insertionszeiten erklärt werden. In der Agglomeration und auf dem Land spielen viele Faktoren, die mit dem Inserat nicht erfasst werden, eine Rolle. Einige Unterschiede zeigen sich dennoch: In der Agglomeration und auf dem Land wirken ein Garten beschleunigend auf die Insertionsdauer, was in der Stadt Basel und Zürich der Balkon übernimmt.

Mit dem entwickelten Modell zur Einschätzung der Quartalsveränderungen können insgesamt sowohl Aussagen zur Entwicklung des Angebots als auch

zur Veränderung der Nachfrage gemacht werden. Es sind ausserdem Aussagen zu einzelnen Segmenten auf dem Wohnungsmarkt möglich. Die Wohnungsnot in Städten ist nicht mehr allgemein, sondern kann wesentlich differenzierter und zeitnaher beurteilt werden.

Nächste Schritte

Aus den Erkenntnissen der Studie und dem Pilotprojekt ergeben sich zum Beispiel folgende Möglichkeiten:

Mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt schaffen:

- Der «Time-on-Market»-Ansatz könnte eine sinnvolle Ergänzung oder gar eine Alternative zur klassischen Leerwohnungsziffer darstellen, mit wesentlich differenzierteren und zeitnahen Angaben
- Regelmässige Publikation dieser Kennzahlen beziehungsweise deren Veränderung über die Zeit für ausgewählte Räume, könnten die Transparenz im Mietwohnungsmarkt wesentlich erhöhen. Nicht nur Investoren, Eigentümer, Treuhänder und Verwaltungen würden von dieser erhöhten Transparenz profitieren, auch die politische Diskussion um eine allgemeine Wohnungsnot in Städten könnte wesentlich versachlicht werden.
- Mit diesem konstruktiven, quartalsmässigen Beitrag könnte wahrscheinlich auch die Medienpräsenz des SVIT/SwissREI gesteigert werden.

Weiterentwicklung des Pilot-Projekts:

- Das Modell könnte auf die ganze Schweiz ausgedehnt werden
- Ergänzung der Modelle mit strukturellen Variablen, um die Erklärungskraft zu erhöhen (z.B. Distanz zu ÖV-Anschluss, Distanz zu Schulen, Versorgung im nahen Umkreis)
- Rechnung der Modelle für Wohnungseigentum, z.B. als Frühwarnindikator für eine Immobilienblase/Preiszerfall: Wenn die Insertionszeiten der Objekte stark ansteigen, kann angenommen werden, dass in einer nächsten Phase die Preise fallen werden.

Weitere Anwendung der Daten im Beratungsumfeld:

- Angebot eines Beratungsinstruments für Verwaltungen betreffend Mietzins-Niveau und Liegenschaftsentwicklungen (z.B. optimale Mietzinsfestlegung bei Wiedervermietungen als Balance zwischen Leerstandsverlusten und Mietzinssteigerung, Vorteile Anbau von Balkonen für die Vermietbarkeit, bessere Inserategestaltung)
- Angebot eines Beratungsinstruments für Projektentwicklung (z.B. Entscheidungsgrundlagen für Renovationen und Ersatzneubau bezüglich des Wohnungsmix und der Mietpreisgestaltung)

1 Ausgangslage

Die Messung der Leerwohnungsziffer in der Schweiz weist erhebliche methodische Mängel auf. Dies hat eine vom Bundesamt für Statistik in Auftrag gegebene Studie bereits im Jahr 2004 festgestellt (Sager, 2004). Die Studie hat aufgedeckt, dass die Anzahl Leerwohnungen auf kommunaler Ebene mit sehr unterschiedlichen Methoden, die teilweise sehr fehleranfällig sind, erhoben wird. In einer weiteren Auftragsstudie wurden Vorschläge für Indikatoren entwickelt, welche die Frage des Wohnungsleerstands besser erfassen können. Als Alternative wurde eine Leerstandsziffer in Kombination mit einem Liquiditätsmass und der Vermarktungsdauer vorgeschlagen (Sager, 2004, p. 1).

Auch eine Studie der Zürcher Kantonalbank in Zusammenarbeit mit Homegate weist auf die beschränkte Interpretationsfähigkeit der heutigen Leerwohnungsziffer hin (Homegate & ZKB, 2011). Denn trotz einer Leerwohnungsziffer von 0.65 Prozent haben im Kanton Zürich im Jahr 2011 100'000 Wohnungswechsel stattgefunden, was einer Umzugsquote von 15 Prozent entspricht. Im selben Zeitraum waren auch tausende Wohnungen auf der Internetplattform Homegate ausgeschrieben. Der Wohnungsmarkt ist im Kanton Zürich sogar der liquideste in der ganzen Schweiz. Weil inserierte Wohnungen nur in den wenigsten Fällen als Leerstand gemessen werden, wenn sie innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist wiedervermietet werden können, tauchen sie gerade auf einem stark nachgefragten Wohnungsmarkt nicht als Leerwohnung auf. Dies, obwohl es sich um freie Wohnungen handelt, die zur Vermietung angeboten werden. Viel interessanter ist deshalb die Frage, wie lange es dauert, bis inserierte Wohnungen einen neuen Mieter oder eine neue Mieterin finden. Diese Verweildauer ist ein elastisches und zeitnahes Mass für das Angebot und die Nachfrage und kann sehr differenziert nach einzelnen Aspekten analysiert werden: Hat sich der Wohnungsmarkt beispielsweise in den Städten eher entspannt oder entwickelt sich der Markt in die gegenteilige Richtung? Welche Wohnungen, beziehungsweise Wohnungen mit welchen Merkmalen, müssen länger oder kürzer inseriert werden?

Mit dieser Studie wird nach einer praktisch umsetzbaren Alternative zur Leerwohnungsziffer gesucht, die nicht den Status quo im Leerstand misst, sondern das Angebotsvolumen und die Insertionszeiten auf dem Mietwohnungsmarkt berücksichtigt. Die Studie beleuchtet zunächst, wie die Frage der Wohnungsleerstände international angegangen wird. So sollen neue Ideen gefunden werden. In einem zweiten Schritt wird der Marktanteil von Onlineplattformen zur Vermietung von Wohnungen im gesamten Mietwohnungsmarkt am Beispiel der Städte Zürich und Basel abgeschätzt. Es wird sowohl die Perspektive der Immobilienverwaltungen (Angebot) als auch der Mieter (Nachfrage) analysiert. Im dritten Teil wird am Beispiel des Kantons Zürich ein Untersuchungsmodell entwickelt. Daran anschliessend werden Quartalsanalysen für Teilwohnungsmärkte erstellt und damit die Veränderung beleuchtet. Zum Schluss werden die wichtigsten inhaltlichen und methodischen Erkenntnisse zusammengeführt.

2 Alternativen zur Leerwohnungsziffer

Die Schwächen der Leerwohnungsziffer werden nicht nur in der Schweiz erkannt, sondern auch in den untersuchten europäischen Ländern. Um Hinweise zu erhalten, was alternative Ansätze sind, wird die Praxis in Deutschland als deutschsprachiger Raum und England als angelsächsischer Raum untersucht. Dazu werden verfügbare Dokumente ausgewertet sowie einzelne Expertengespräche geführt.

2.1 Beispiel Deutschland

In Deutschland gibt es keine öffentliche statistische Erfassung des Mietwohnungsleerstands. Allerdings werden mit verschiedenen Messungen Annäherungen gemacht:

- Der Dachverband der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen erfasst die Leerstände im kommunalen Wohnungsbau über seine Mitglieder. Je nach Stadt handelt es sich dabei um bis zu 25 Prozent der Wohnungsbestände. Die Erhebungen werden einmal jährlich gemacht.
- Weitere Annäherungen machen private Institute über die Abrechnung von Wärme. Wo lange keine Wärme bezogen wird, wird ein Leerstand vermutet. Daraus wird eine Hochrechnung gemacht, die allerdings statistisch nicht einwandfrei ist, eine hohe Ungenauigkeit aufweist und nur einem Näherungswert entspricht.
- In den letzten Jahren hat sich eine weitere Quelle für die Erfassung von Wohnungsleerstand etabliert. So veröffentlichen börsenkotierte Immobilienfirmen in regelmässigen Abständen, teilweise quartalsweise, Geschäftsberichte mit sehr detaillierten und zuverlässigen Daten zum Leerstand in ihren Immobilien.
- Im regelmässig publizierten Wohnungsmarkt-Atlas (Wüest & Partner, 2012) wird auf städtischer Ebene der Versorgungsgrad mit Wohnungen ausgewiesen. Dazu wird der Wohnungsbestand in ein Verhältnis zur Anzahl registrierter Haushalte gesetzt. Mit dem Überschuss an Wohnungen im Verhältnis zu den Haushalten wird der Versorgungsgrad gemessen. In der Rechnung werden Ferienwohnungen berücksichtigt.

Die Erfassung der Leerstände wird in der Schweiz bereits durchgeführt. Die Messung von Leerwohnungen über die Energieabrechnungen ist eine Messmethode dafür. Im Gegensatz zu Deutschland ist der Anteil börsenkotierter Immobilienfirmen mit Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt nicht relevant, was gesetzliche Gründe hat. Diese Erfassungsmethode kommt also als Alternative für die Schweiz nicht in Frage.

Der Versorgungsgrad aus dem Wohnungsmarkt-Atlas ist hingegen eine einfach umsetzbare Messgrösse für den Leerstand. Die Methode entspricht der Praxis des Bundesamts für Statistik zur Messung von Zweitwohnungen. Sie wird in der Folge für die Schweiz nachgerechnet. Dazu werden im ersten Schritt auf kommunaler Ebene die Einwohnerdaten, der Wohnungsbestand und die registrierten Haushalte zusammengeführt. In einem zweiten Schritt werden der Wohnungsüberschuss und der Versorgungsgrad berechnet. Der Überschuss rechnet sich aus der Differenz zwischen den gemeldeten Haushalten und dem tatsächlichen Wohnungsbestand. Der Versorgungsgrad entspricht einer relativen Messgrösse. Bei diesem Mass muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Wohnungsbestand nicht zwischen

unterschiedlichen Eigentümerformen unterscheidet, also sowohl Mietwohnungen, Stockwerkeigentum als auch Einfamilienhäuser umfasst.

Der Wohnungsüberschuss bezeichnet die Wohnungen, die entweder als Zweitwohnung genutzt werden und deshalb nicht als Haushalte registriert sind oder tatsächlich leer stehen. Die beiden Fälle können in dieser einfachen Rechnung statistisch nicht auseinandergelassen werden.

Tabelle 1: Versorgungsgrad in Städten mit über 30'000 Einwohnern 2010 (Daten: BFS)

Stadt	Einwohner	Wohnungsbestand	Haushalte	Wohnungsüberschuss	Versorgungsgrad
Lugano	53'435	33'296	26'283	7'013	127%
Fribourg	33'099	20'611	16'374	4'237	126%
Biel/Bienne	49'919	29'428	23'476	5'952	125%
Lausanne	123'837	73'209	61'030	12'179	120%
Bern	118'635	74'706	63'650	11'056	117%
Basel	158'803	98'254	84'301	13'953	117%
Neuchâtel	31'947	18'595	16'056	2'539	116%
St.Gallen	70'783	40'738	35'183	5'555	116%
Köniz	38'039	20'052	17'383	2'669	115%
La Chaux-de-Fonds	36'699	19'905	17'341	2'564	115%
Chur	32'966	18'334	16'153	2'181	114%
Vernier	31'507	13'930	12'348	1'582	113%
Thun	41'600	22'455	19'949	2'506	113%
Luzern	75'514	43'717	39'056	4'661	112%
Schaffhausen	34'093	18'186	16'256	1'930	112%
Zürich	363'274	208'090	186'674	21'416	111%
Winterthur	98'478	50'742	45'698	5'044	111%
Uster	31'699	15'429	14'179	1'250	109%

Tabelle 1 zeigt den Versorgungsgrad in Schweizer Städten mit über 30'000 Einwohnern. Dabei erstaunen zwei Ergebnisse. Einerseits ist der Versorgungsgrad mit rund 116 Prozent relativ hoch. Andererseits variieren die Werte innerhalb der Städte sehr stark zwischen 109 und 127 Prozent. Sehr hoch ist der Versorgungsgrad mit 127 Prozent in der Stadt Lugano, was ein Indiz für einen hohen Anteil Zweitwohnungen ist. Am tiefsten ist der Wert – neben der Kleinstadt Uster – in Winterthur mit 111 Prozent. Wie bereits erwähnt kann nicht auseinandergelassen werden, ob die überschüssigen Wohnungen auf dem Markt verfügbar sind – also leer stehen – oder ob sie als Zweitwohnungen genutzt werden. Ebenfalls kann nicht unterschieden werden, bei welchem Anteil es sich um Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser handelt.

Abbildung 1: Versorgungsgrad im Kanton Zürich (Kartengrundlage: ARE Kanton Zürich)

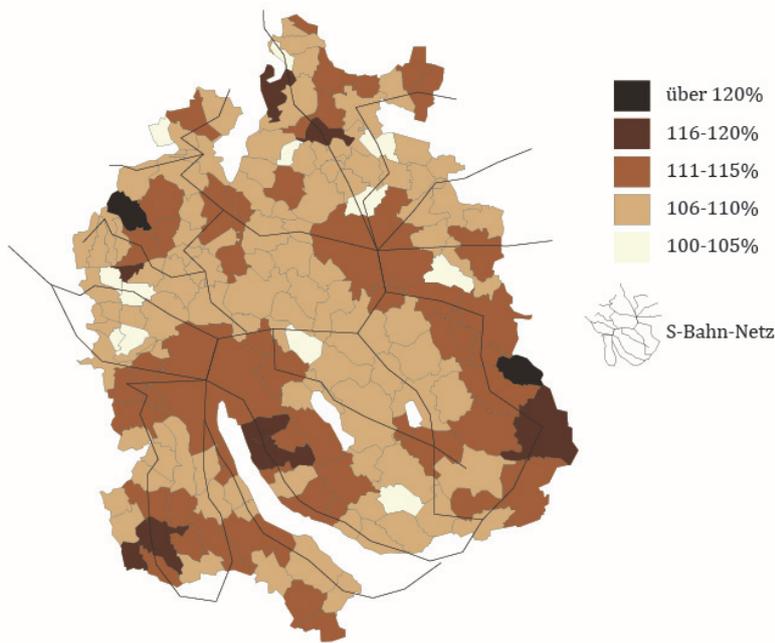


Abbildung 1 zeigt am Beispiel des Kantons Zürich, dass der Wohnungsüberschuss in sehr urbanen Städten und sehr ländlichen Gemeinden höher ist. Die Stadt Zürich befindet sich im Mittelfeld. Hier werden 11 Prozent der Wohnungen nicht von registrierten Haushalten bewohnt oder stehen leer. Der Wohnungsüberschuss ist besonders hoch in zwei wohlhabenden Seegemeinden (Küsnacht, Zollikon) am Pfannenstiel, in je zwei Gemeinden der ländlichen Regionen Zürcher Oberland (Fischenthal, Sternenbergl), Knonauseramt (Mettmenstetten, Maschwanden), Unterland (Bachs, Regensberg) und Weinland (Andelfingen, Rheinau). Während der Überschuss in den Seegemeinden wohl eher mit Zweitwohnungen erklärt werden kann, handelt es sich im ländlichen Raum wohl eher um Leerstand.

Abbildung 2: Versorgungsgrad in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Land (Kartengrundlage: Agglomerationsprogramm Basel)

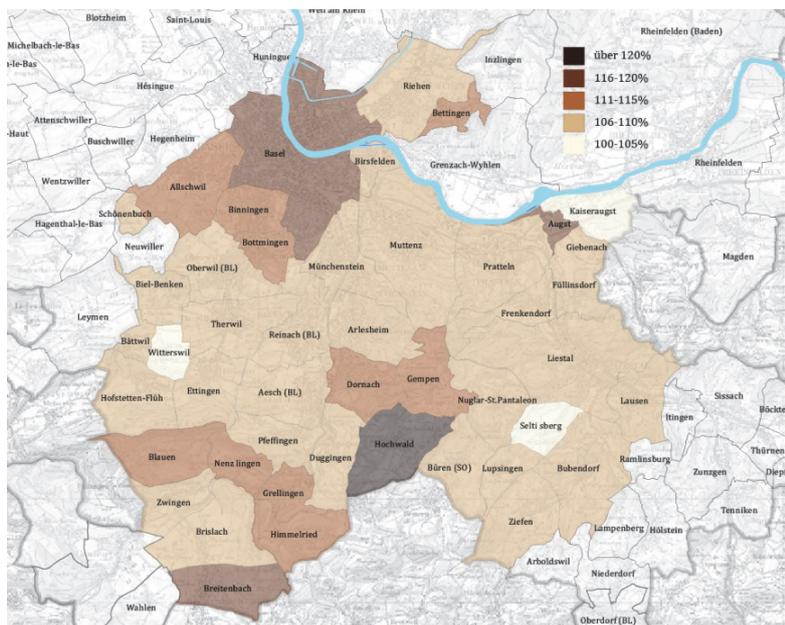


Abbildung 2 zeigt, dass ein ähnlicher Effekt auch in der Region Basel zu erkennen ist. Auch hier sind die Werte einerseits in den sehr urbanen Vororten der Stadt Basel sowie in der ländlichen Agglomeration im Laufental besonders hoch. Die Stadt Basel weist allerdings einen höheren Wohnungsüberschuss auf als die Stadt Zürich, womit die Stadt entweder mehr Zweitwohnungen oder mehr Leerstand aufweist.

Das Fazit aus dieser Methode ist, dass die Messung von Wohnungen im Verhältnis zu den registrierten Haushalten an deutliche Interpretations-Grenzen stösst: Es bleibt unklar, welcher Anteil dieser Wohnungen tatsächlich leer steht und auf dem Markt angeboten wird. Notwendig wären zusätzliche Erhebungen, die im Aufwand nicht zu unterschätzen sind. Dazu bestätigt sich, dass Messungen von statischen Momentaufnahmen nichts über die Entwicklung des Wohnungsmarktes aussagen. Dazu müssten die Messungen in regelmässigen Abständen wiederholt werden. Dieser Ansatz ist somit nicht hilfreich für die Fragestellung nach der Verweildauer von Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt.

2.2 Beispiel England

In England wird die konventionelle Methode für die Leerwohnungsziffer flächendeckend angewendet. So publiziert die öffentliche Hand diverse Indikatoren zum Wohnungsmarkt, darunter auch zum Leerstand. Die Daten werden im öffentlich zugänglichen «London Datastore» zur Verfügung gestellt. Die Indikatoren zum Leerstand erfassen einen jährlichen Stand für die Stadt London und England, für die Boroughs und Regionen. Die Daten können als Datenset oder im Jahresbericht heruntergeladen werden.

Die Leerstandsziffer erfasst Daten, welche von den Lokaldistrikten und verschiedenen separaten Quellen geliefert werden. Langzeitige Leerstände werden aus den Steuerdaten (Council tax base) erfasst. Als Leerstand gelten Häuser, die mindestens ein halbes Jahr unbewohnt und unmöbliert sind. Die Lokaldistrikte erfassen systematisch den Leerstand in den Immobilien im öffentlichen Eigentum. Die Leerstandsziffern erfassen also überwiegend den Wohnungsbestand im Besitz der öffentlichen Hand, was wiederum eine beschränkte Aussagekraft hat (Communities, 2011).

Im angelsächsischen Raum, sowohl in den USA als auch in England, sind die Schwächen der Leerwohnungsziffer seit Langem bekannt. In Ergänzung dazu verwenden Makler zur Preisgestaltung ihrer Objekte deshalb Modelle, welche Wohnungs- und Eigentumspreise in ein Verhältnis mit der Verweildauer auf dem Wohnungsmarkt bringen. Die Verweildauer wird gemessen mit den Insertionszeiten von Mietwohnungen oder Immobilieneigentum. Das Mass hat sich etabliert und hält seit einigen Jahren auch in Deutschland Einzug in die Wohnungsmarktforschung (Eberhard, 2012).

Die Zusammenhänge von Verkaufspreisen und Verweildauer sind beim Immobilieneigentum mit vielen Studien im Detail analysiert worden (Anglin, 2003). Zum Mietermarkt bestehen dagegen erst wenige Untersuchungen (Sirmans & John, 1991). Das Ungleichgewicht hängt mit der Dominanz des Wohneigentums im angelsächsischen Raum zusammen.

Eine der bekannten Studien zu gemieteten Einfamilienhäusern zeigt folgende Resultate (Allen, Rutherford, & Thomson, 2009): Im Durchschnitt verkürzt sich die Zeit eines Mietobjekts auf dem Markt um 4.4% oder drei Tage, wenn die Wohnungsmiete um 10 Prozent unter dem prognostizierten Preis für das Objekt angesetzt wird, also wenn die Miete 10 Prozent unter dem Durchschnittspreis für die Durchschnittszeit liegt. Bei günstigen Objekten reduziert

sich der Wert auf 3% oder zwei Tage, im hohen Segment um 4.8% oder vier Tage. Daneben zeigt sich ein weiterer Effekt, der beim Eigentum bereits in den 1990er Jahren gemessen wurde (Kang & Gardner, 1989): Werden Objekte anfangs zu hoch eingeschätzt, so werden sie später zu einem geringeren Mietpreis vergeben, als wenn sie zu Beginn richtig eingeschätzt worden wären. Und dies bei einer längeren Verweildauer des Objekts auf dem Markt. Eine angemessene Einschätzung des Preises lohnt sich also für den Vermieter mehr, als das Risiko eines zu hoch eingeschätzten Objekts einzugehen.

Die Verweildauer, oder Time-on-Market, entspricht einem elastischen Mass für Angebot und Nachfrage. Mit diesem Mass kann der Wohnungsmarkt mit statistischen Methoden sehr differenziert nach einzelnen Aspekten analysiert werden.

Die Verweildauer wird in der Regel mit der Inserierungsdauer von Mietwohnungen auf Onlineplattformen gemessen. Nicht jede Mietwohnung wird aber online inseriert, weshalb sich ein genauer Blick auf die Relevanz beziehungsweise den Marktanteil von Online-Plattformen aufdrängt.

3 Relevanz von Onlineplattformen für den Mietwohnungsmarkt

Für die Verweildauer einer Wohnung auf dem Mietwohnungsmarkt muss auf Insertionsdaten der Onlinevermietungsplattformen zurückgegriffen werden. Diese Daten haben heute eine hohe Qualität, da sie entweder von den Vermarktungsunternehmen selbst oder von darauf spezialisierten Unternehmen aufbereitet und systematisch auf Mehrfacheinträge bereinigt werden. Allerdings ist unklar, welcher Anteil der leeren oder leer gewordenen Wohnungen auf solchen Plattformen erscheint. Eine Studie der ZKB kam zum Ergebnis, dass im Kanton Zürich rund 62 Prozent und im Kanton Basel-Stadt rund 61 Prozent der Wohnungen über Homegate inseriert werden (Homegate & ZKB, 2011). Über welche Kommunikationskanäle der übrige Anteil vermietet wird, wurde nicht vertieft untersucht.

Um die Aussagekraft der Online-Plattformen zu schärfen, soll diese Lücke nun ein Stückweit geschlossen werden. Zur Annäherung an die Fragestellung werden zwei Perspektiven gewählt: Einerseits wird die Perspektive der Vermietungspraxis von Immobilienverwaltungen eingenommen, was der Angebots-Perspektive entspricht. Andererseits wird die Seite der Mieterinnen und Mieter, wie sie ihre Objekte tatsächlich gefunden haben, untersucht. Dies beleuchtet die Nachfrageseite.

3.1 Analyse der Angebotsseite

Befragung zur Vermietungspraxis bei Immobilienverwaltungen

Als Datenquelle für die Vermietungspraxis der Immobilienverwaltungen werden fünf leitfadengestützte Interviews durchgeführt. Mit Schäppi und Livit werden zwei grössere Unternehmen befragt, mit Prestige und Intercity zwei mittlere und mit Waldmann ein kleines Unternehmen. Bei den Gesprächen wurde vor allem auf die beiden Regionen Basel und Zürich fokussiert.

Die Interviews ergeben folgendes Bild:

- Das zentrale Instrument für die Wohnungsvermietung ist das Internet. Im Grossraum Zürich dominiert der Anbieter Homegate. In Basel gibt es daneben weitere Internetplattformen mit relevantem Marktanteil.
- Zeitungsinsertate werden ergänzend dazu genutzt, und nicht als Ersatz für das Internet. Inserate werden bei Wohnungen im höheren Preissegment in der Neuen Zürcher Zeitung oder bei schwierig zu vermietenden Wohnungen in Regionalblättern geschaltet, also dann, wenn die Online-Plattform an ihre Grenzen stösst. Quartierzeitungen kommen kaum zum Zuge. Inserate werden auch häufiger im ländlichen Raum genutzt, häufig auf Wunsch der Eigentümer.
- Ausserterminliche Kündigungen kommen vor allem in den grossen Städten vor. Direkte Vorschläge für Nachmieter werden in etwa zehn Prozent der Fälle gemacht; allerdings suchen auch die Mieter selbst meist über Homegate, teilweise mit Unterstützung der Immobilienverwaltung.
- Institutionelle Eigentümer fordern meist auch bei ausserterminlichen Kündigungen den konventionellen Vermietungsweg über die Verwaltung, damit sie Preisanpassungen bei

ihren Wohnungen machen können. So erscheinen auch diese Wohnungen auf den einschlägigen Internetportalen.

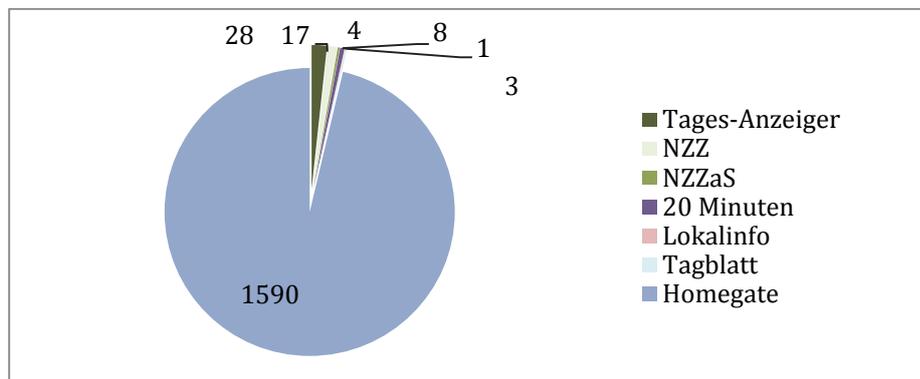
- Privateigentümer, welche Liegenschaftsverwaltungen zur Vermietung beauftragen, legen einen grösseren Wert auf die Verlässlichkeit des Mieters und nehmen dafür Leerstände eher in Kauf. Aber auch sie wählen in grosser Mehrheit den Weg über das Internet.
- Spezifische Vermietungswege werden auf Wunsch der Eigentümer eingeschlagen.
- Kleinere Verwaltungen sind zwar näher am lokalen Markt und haben vermutlich ein sensibleres Gespür dafür, wie Wohnungen im besten Licht präsentiert werden können. Allerdings gehen sie bei den Vermietungskanälen gleich vor wie die grösseren Verwaltungen. Sie geben an, sämtliche freie Wohnungen auf Homegate zu inserieren und nur einen Bruchteil von wenigen Prozent ohne öffentliche Publikation direkt weiter zu vermieten.

Insgesamt gibt es bei der Wohnungsvermietung Unterschiede zwischen den Verwaltungen. Gemäss den Aussagen der Verwaltungen erscheinen jedoch über 95 Prozent der leeren Wohnungen, die sie verwalten, früher oder später auf einem Internetportal.

Momentaufnahme Homegate und Tageszeitungen

Als nächster Schritt wird die Aussage überprüft, dass kaum mehr Inserate in Printmedien publiziert werden. Dazu wird ein Augenschein in ausgewählten Zürcher und Basler Printmedien gemacht und der Anzahl Inserate auf Homegate gegenübergestellt.

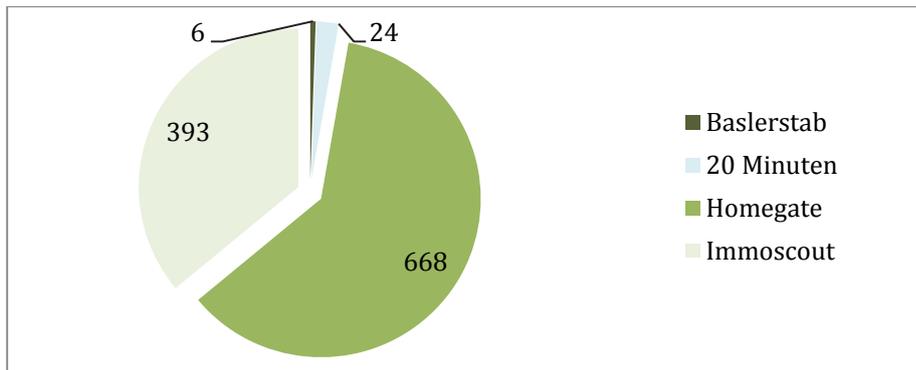
Abbildung 3: Inserierte Wohnungen in der Stadt Zürich vom 13. bis 21. Mai 2013



Momentaufnahme Stadt Zürich:

- In der Woche vom 13. bis 21. Mai sind insgesamt 61 Wohnungen in ausgewählten Zeitungen inseriert. Davon 28 Objekte im Tages-Anzeiger, 17 Objekte in der NZZ, 4 Objekte in der NZZ am Sonntag, 8 im 20 Minuten, 1 Wohnung in der Lokalinfo Zürichberg und 3 Wohnungen im Tagblatt.
- Am 21. Mai 2013 sind auf Homegate über 1'590 Wohnungen zur Miete bzw. zum Kauf inseriert. Etwa dieselbe Anzahl erscheint auch auf der Plattform comparis, was die Marktdominanz von Homegate im Raum Zürich bestätigt.

Abbildung 4: Inserierte Wohnungen in der Stadt Zürich vom 13. bis 21. Mai 2013 (Hinweis: Homegate und Immoscout sind nicht nach doppelten Einträgen bereinigt)



Momentaufnahme Stadt Basel:

- In der Woche vom 13. bis 21. Mai sind insgesamt 30 Wohnungen in ausgewählten Zeitungen inseriert. Davon 6 Wohnungen im Wochenblatt Baslerstab und 24 in der Tageszeitung 20 Minuten. Letztere bestehen aus 18 Wohnungen aus der Plattform Immostreet sowie 6 Wohnungen von Immobilien Basel-Stadt.
- Am 21. Mai 2013 sind auf Homegate über 668 Wohnungen zur Miete bzw. zum Kauf inseriert. Auf comparis finden sich rund 1000 Wohnungen, was die Aussage der Immobilienverwaltungen bestätigt, dass im Raum Basel weitere lokale Online-Anbieter substantziellen Marktanteil haben. Auf Immoscout erscheinen weitere 393, womit die Zahl von Comparis erreicht wird. Allerdings sind doppelte Einträge nicht berücksichtigt.

Die Anzahl Zeitungsinserate gegenüber den im Internet ausgeschriebenen Wohnungen ist verschwindend klein. Was in der Zeitung erscheint, kann entweder dem höheren Preissegment zugeordnet werden, wird ergänzend zum Internet publiziert oder es handelt sich um städtische Wohnungen. Damit wird die Relevanz des Internets als primärer Kommunikationskanal der Liegenschaftsverwaltungen für freie Wohnungen bestätigt.

Sonderfall städtische Wohnungen und Baugenossenschaften

Der Augenschein in den Printmedien macht darauf aufmerksam, dass zwei Sonderfälle bei Wohnungen bestehen, die auf den Online-Plattformen nicht oder nur selten erfasst werden. Einerseits sind dies Wohnungen, die im städtischen Besitz sind. Im Falle Zürichs handelt es sich um 7 Prozent des gesamten Wohnungsbestands, der zum Immobilienportfolio der Liegenschaftsverwaltung der Stadt gehört; im Falle Basels gehören vier Prozent des Wohnungsbestands der kantonalen Immobilienverwaltung IBS. Werden städtische Wohnungen frei, so werden sie in der Stadt Zürich wöchentlich im Tagblatt inseriert; in der Stadt Basel im Wochenblatt Baslerstab sowie auf der städtischen Website.

Daneben werden Wohnungen von Baugenossenschaften in den meisten Fällen nur innerhalb der Genossenschaftsmitglieder ausgeschrieben. Diese Wohnungen tauchen also weder auf den Online-Plattformen noch in der Zeitung auf. In der Stadt Zürich handelt es sich um 17 Prozent, in der Stadt Basel um 10 Prozent des Wohnungsbestands.

3.2 Analyse der Nachfrageseite: Zugang zu Wohnungen aus Sicht der Mieterinnen und Mieter

Die Perspektive der Immobilienverwaltungen bzw. der Genossenschaften und städtischen Wohnungen ist einseitig, weil nur ersichtlich wird, auf welchen Kanälen deren Wohnungen auf dem formellen Weg auf dem Wohnungsmarkt erscheinen. Es werden aber jene Wohnungen nicht erfasst, welche von Privateigentümern selbst verwaltet werden oder unter der Hand – an den Verwaltungen vorbei – vergeben werden.

Um mehr über den «nicht offiziellen Weg» zu erfahren, müssen die Mieterinnen und Mieter direkt gefragt werden. Entsprechend ergibt sich ein differenzierteres Bild, wenn der Zugang zu Wohnungen aus dieser Perspektive betrachtet wird. Aus der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich (Dörig, 2011) können repräsentative Erkenntnisse gewonnen und über die Zeit verglichen werden.

Tabelle 2: Informationskanäle, über welche die Wohnung gefunden wurde (Quelle: Bevölkerungsbefragung 2011, Stadtentwicklung Zürich)

	Umzug liegt 2 Jahre zurück	Umzug liegt 3 - 10 Jahre zurück	Umzug liegt mehr als 10 Jahre zurück
Internet (Online)	37.1%+	21.3%+	1.4%-
Freunde, Bekannte	29.4%	33.4%	36.4%
Inserat (Zeitung/Printmedien)	10.5%-	15.6%	22.7%+
Warteliste bei Genossenschaft oder Stiftung	7.1%	10.5%	9.7%
Wohnungsvermittlungsbüro	3.1%	2.9%	2.2%
Wohnung von Partner/Freund	2.4%	1.6%	1.0%
Unterstützung vom Vermieter/Verwalter	1.3%	1.6%	1.8%
Arbeitgeber	1.0%-	2.1%	4.7%+
Tausch	1.0%	1.7%	1.7%
Lebe in der Wohnung, in der ich aufgewachsen bin	0.9%	0.2%-	2.1%+
Haus-/Wohnungsneubau	0.7%	1.3%	1.3%
Erbschaft	0.6%	0.4%-	3.1%+
andere Wohnung im gleichen Haus/Block	0.3%	1.3%	1.2%

Tabelle 2 zeigt, dass mit 37 Prozent der grösste Teil derjenigen, die ihre Wohnung in den letzten Jahren bezogen haben, die Wohnung über das Internet gefunden hat. Dieser Anteil ist innerhalb von zehn Jahren auch stark angestiegen. Das Internet ist zum wichtigsten Kommunikationskanal geworden. Knapp 30 Prozent fanden ihre Wohnung über Freunde und Bekannte. Persönliche Netzwerke spielen die zweitwichtigste Rolle, allerdings haben sie im letzten Jahrzehnt leicht an Bedeutung verloren. Der Wohnungsmarkt ist also offener geworden. Knapp 11 Prozent haben die Wohnung über ein Zeitungsinserat gefunden und sieben Prozent über eine Warteliste bei Genossenschaften. Die übrigen zehn Prozent verteilen sich auf diverse Kanäle.

Tabelle 3: Erfolgreiche Suchkanäle bei Zuzügen in die Stadt Basel (Quelle: Wanderungsbefragung 2008, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt)

Stadt Basel (2008)	
Inserat (Zeitung, Anzeiger, Web)	64%
Freund, Verwandte, Bekannte	27%
Elternhaus	3%
Agentur	2%
Arbeitgeber	2%
Direkte Anfrage bei Vermieter/Verkäufer	2%
Erbschaft, eigenes Suchinserat oder anderes	1%

Aus der Stadt Basel gibt es Befragungsdaten aus dem Jahr 2008 (Grillon, 2008). Tabelle 3 zeigt, dass sich auch hier 27 Prozent auf ihre persönlichen Netzwerke verlassen können und so Zugang zu einer passenden Wohnung erhalten. Allerdings ist der Wohnungsmarkt viel weniger stark von Bekannten, Freunden, Verwandten abhängig und ist somit deutlich offener als in der Stadt Zürich. So haben nämlich 64 Prozent der Befragten ihre Wohnung über ein Inserat gefunden, verglichen mit 48 Prozent in der Stadt Zürich. Dies hängt auch mit dem geringeren Anteil an gemeinnützigen und städtischen Wohnungen zusammen, welcher in Zürich dem Inserate-Wohnungsmarkt entzogen ist (24% in Zürich vs. 14% in Basel).

Allerdings gibt es etwas zu beachten: Die Analyse aus der Perspektive der Nachfrage gibt zwar einen Hinweis darauf, dass persönliche Netzwerke eine sehr grosse Rolle beim Zugang zu Wohnungen spielen. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch ein Teil dieser Wohnungen auf einem einschlägigen Internetkanal ausgeschrieben war. Das heisst, ein Teil aus diesen 26 respektive 35 Prozent dürfte tatsächlich «unter der Hand» weiter gegeben werden. Ein anderer Teil erscheint zwar auf dem Internet, allerdings wird die Wahl des Nachmieters über das persönliche Netzwerk des Vormieters gefördert.

3.3 Aufteilung der Wohnungen auf die Informationskanäle

Die Erkenntnisse aus den vorigen Kapitel werden nun nochmals zusammengefasst, zu Annahmen formuliert und daraus eine quantitative Berechnung für das Angebot von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in den Städten Basel und Zürich gemacht. Die Angebotsseite wird anschliessend den Umzugsdaten gegenübergestellt, welche darüber informieren, wie viele Wohnungen tatsächlich neu bezogen wurden.

Annahme 1: Städtische Wohnungen erscheinen nicht auf den einschlägigen Internetportalen. Sie werden nur über Inserate in den Wochenblättern vermietet. Dieser Anteil liegt gemäss der Momentaufnahme aus einer Woche, die in Kapitel 3.1 gemacht wurde, bei 1 bis 2 Prozent; gemessen am Bestand städtischer Wohnungen müsste der Anteil bei 4 (Stadt Basel) respektive 7 Prozent (Stadt Zürich) liegen.

Annahme 2: Genossenschaftswohnungen erscheinen nicht auf den einschlägigen Internetportalen. Sie werden nur innerhalb der Genossenschaftsmitglieder ausgeschrieben. Der Anteil von Genossenschaftswohnungen liegt bei 17 Prozent für die Stadt Zürich und bei 10 Prozent für die Stadt Basel.

Annahme 3: Wohnungen von Privateigentümern, die von Liegenschaftsverwaltungen verwaltet werden, erscheinen im Regelfall zu 95 Prozent auf Homegate (Stadt Zürich) bzw. auf weiteren lokalen Onlineplattformen (Stadt Basel). Keine Annahme besteht zu Privateigentümern, die keine Liegenschaftsverwaltung haben und ihre Wohnungen selbst vermieten.

Annahme 4: Ein übriger Teil der Wohnungswechsel findet unter der Hand statt; entweder über Untermiete (wozu auch das Zusammenziehen mit einem Partner oder der Einzug in eine Wohngemeinschaft zählen) oder über Direktvorschläge von Vormietern, der zu keiner offiziellen Inserierung der Wohnung führt. Oder über die Netzwerksuche von Privateigentümern ohne Liegenschaftsverwaltung, die ihre Wohnungen somit ebenfalls nicht ausschreiben.

Die Annahmen 1 und 2 werden vereinfacht mit dem Anteil der städtischen Wohnungen und Baugenossenschaften am Wohnungsbestand quantifiziert. Annahme 3 wird mit Insertionsdaten aus dem Datenpool von Homegate gemessen. Der Anteil zu Annahme 4 ergibt sich schliesslich aus der Differenz aller in den beiden Städten erfolgten Umzüge minus der Anteile aus den ersten drei Annahmen.

Diese Quantifizierung wird nun schrittweise durchgeführt. Als erstes wird der Wohnungsbestand nach Eigentümerart aufgeschlüsselt. Unterschieden wird nach Privateigentümern, Baugenossenschaften sowie städtischen Wohnungen.

Tabelle 4: Wohnungsbestand nach Eigentümerart (Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statistik Stadt Basel)

	Total Wohnungsbestand	Privates Eigentum	Baugenossenschaften	Städtische Wohnungen
Stadt Zürich (2010)	208 089 (100%)	157 823 (76%)	36 414 (17%)	13 852 (7%)
Stadt Basel (2011)	97 454 (100%)	84 114 (86%)	9 421 (10%)	3 919 (4%)

Als nächstes wird die Wohnungsumzugsquote mit der Anzahl Umzüge in den Städten gemessen. So ist bekannt, wie viele Wohnungen einen Mieterwechsel erlebt haben. Diese Quote ergibt sich aus der Anzahl Zuzüge, die in einem Jahr stattgefunden haben. Eine weitere Wohnmobilität entsteht über Personen, die innerhalb der Stadt umgezogen sind. Mit den Umzügen wird die Mobilität einzelner Personen gemessen. Für die Messung, wie viele Wohnungen jährlich neu bezogen werden, müssen die Anzahl individuell zuziehender Personen durch die durchschnittliche Haushaltsgrösse dividiert werden.

Tabelle 5: Umzüge in einem Jahr (Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statistik Stadt Basel)

	Stadt Zürich (2010)	Stadt Basel (2011)
Wohnungsbestand	208 089	97 454
Anzahl Zuzüge von einzelnen Personen in die Stadt	41 550 (10%)	14 325 (8%)
Anzahl Umzüge von einzelnen Personen in der Stadt	39 496 (10%)	16 385 (9%)
Total Um- und Zuzüge von einzelnen Personen	81 046 (20%)	19 353 (17%)
Total geschätzte Wohnungsbezüge (Annahme: Ein Haushalt besteht aus Ø 1.9 Personen)	41 647	16 302
Wohnungsumzugsquote	20%	17%

Tabelle 6 zeigt, dass in der Stadt Zürich jährlich zwanzig Prozent des gesamten Wohnungsbestands neu bezogen wird, mit anderen Worten, ein Haushalt in der Stadt Zürich zieht im Durchschnitt alle rund 5 Jahre um. In der Stadt Basel sind es siebzehn Prozent. Im Vergleich fällt auf, dass verhältnismässig mehr Personen in die Stadt Zürich zuziehen (10%) als in die Stadt Basel (8%). Gleichzeitig der Anteil Umziehender in der Stadt Zürich gleich hoch wie der Anteil Zuziehender (beides 10%), während der Anteil Umziehender in der Stadt Basel etwas höher ist als der Anteil Zuziehender (9% gegenüber 8%). In Basel ist also der Druck auf das Wohnungsangebot, der durch die Ansprüche und Erwartungen der Städter selbst entsteht etwas höher als der Druck durch diejenigen, die von aussen Zuziehen.

Bei dieser Quote muss beachtet werden, dass nicht nur die Mietwohnungen, sondern auch das Stockwerkeigentum, die Einfamilienhäuser sowie Umzüge ohne Haushaltsauflösungen (z.B. Auszug von Kindern) in den Umzügen enthalten sind. Dies hat zwar keinen Einfluss auf die «Kuchenanteile» der genossenschaftlichen und städtischen Wohnungen. Allerdings müssen in den nächsten Rechnungsschritten bei den Insertionen auch die Verkaufsobjekte berücksichtigt werden.

Als letztes werden nämlich die Wohnungswechsel dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, das sich aus den vorhin beschriebenen Annahmen quantifiziert.

Tabelle 6: Umzüge in einem Jahr (Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statistik Stadt Basel)

	Stadt Zürich (2010)	Stadt Basel (2011)
Geschätzte Wohnungsbezüge	41 647 (100%)	16 302 (100%)
Davon:		
Inserierte Miet- und Eigentumswohnungen auf Homegate	13 887 (33%)	7 627 (47%)
Davon Miete	13 348	7 314
Davon Kauf	539	313
Geschätzte freie Mietwohnungen von Genossenschaften (nicht auf Homegate inseriert)	7 288 (17%)	1 576 (10%)
Geschätzte freie Stadtwohnungen (nur Zeitungsinserate)	2 772 (7%)	656 (4%)
Übrige Umzüge, die nicht zugeordnet werden können	17 700 (42%)	6 444 (40%)
Davon entfällt ein Teil auf die Differenz der zum Kauf inserierten Wohnungen im Vergleich zu den Transaktionen von Eigentum. Zu beachten ist, dass eine Transaktion nicht in allen Fällen zu einem Wohnungswechsel führen muss.	193 (1%)	Nicht bekannt
Es bleibt ein Anteil nicht erklärter Wohnungswechsel	17 507 (41%)	6 444 (40%)

Die Daten zu Insertionen, die auf Homegate erscheinen, haben für die Stadt Basel (47%) eine höhere Aussagekraft als für die Stadt Zürich (33%), da in Zürich zwei Drittel der Wohnungsumzüge über andere Kanäle stattfinden. In der Stadt Basel ist es gut die Hälfte der Wohnungen. Neben den nicht auf den Onlineplattformen inserierten Genossenschaftswohnungen und städtischen Wohnungen erscheinen in der Stadt Zürich 42 Prozent der bezogenen Wohnungen nicht auf Homegate. Ein Prozent zählt zu Kaufobjekten, welche nicht ausgeschrieben werden. In der Stadt Basel können 40 Prozent der Wohnungsumzüge nicht erklärt werden.

Für die Entwicklung eines Modells, welches die Verweildauer von Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt untersucht, werden in der Stadt Zürich also gut ein Drittel aller freien Wohnungen erfasst, in der Stadt Basel knapp die Hälfte. Damit kann ein solches Modell nicht den Anspruch erheben, allgemeingültige Aussagen über die Liquidität der städtischen Wohnungsmärkte zu machen. Das Modell kann lediglich Aussagen über den «transparenten» Mietwohnungsmarkt im Internet machen und die Bemerkung hinterher schicken, dass in der Stadt Zürich die Hälfte der Wohnungen und in der Stadt Basel ein Viertel der Wohnungen entweder von der Stadt oder über Genossenschaftsmitgliedschaften oder über private Netzwerke vermietet werden.

Da der Internet-Mietwohnungsmarkt aber der wichtigste Kanal im Bereich Mietwohnungswechsel ist, werden wir diesen Kanal in den folgenden Kapiteln weiter verfolgen und ein «time-on-market» Modell für Zürich und Basel zu entwickeln.

4 Entwicklung eines Untersuchungsmodells

Da nun die Aussagekraft von Onlineplattformen als Datenquelle für den Mietwohnungsmarkt als ausreichend beurteilt wurde, werden die statistischen Modelle entwickelt. Methodisch interessiert die Qualität des Datensatzes und inhaltlich, welche Merkmale einer Wohnung die Insertionsdauer beeinflussen, sowie auch die Veränderung der Anzahl und Insertionsdauer der Mietwohnungsinserate insgesamt.

4.1 Untersuchungsräume, Beobachtungszeitraum und Datenherkunft

Als Modellregionen werden zwei Metropolitanräume ausgesucht: Die Region Basel und die Region Zürich. Da die Metropolitanräume nicht klar definiert sind, werden vereinfacht die Insertionsdaten der Kantone Basel-Stadt, Basel-Land und Zürich berücksichtigt. Untersucht werden drei abgeschlossene Quartale aus dem Jahr 2012: das zweite, dritte und vierte Quartal 2012.

Insgesamt enthält der Rohdatensatz für die drei Kantone und drei Quartale 55'344 im Internet inserierte Mietwohnungen.

Die Inserate stammen von zwölf Immobilien-Inserate-Plattformen, welche den Grossteil des Online-Insertions-Marktes abdecken. Die Daten wurden von der Firma Immodatacockpit bereinigt, codiert und aufbereitet. Inserate der gleichen Wohnung auf verschiedene Plattformen (Doppelzählungen) wurden eliminiert und die Angaben in den Inseraten der einzelnen Plattformen so weit wie möglich harmonisiert.

Alle Plattformen belasten den Inserenten für jeden Tag, für den das Inserat aufgeschaltet ist, somit besteht eine geringe Gefahr, dass Inserate aufgeschaltet bleiben, auch wenn die Wohnung schon vermietet wurde.

4.2 Auswahl der Indikatoren für das Modell

Die abhängige Variable im Modell ist die Insertionsdauer. Das heisst es wird untersucht, von welchen Merkmalen die Insertionsdauer abhängt (z.B. vom Preis der Wohnung, von der Lage der Wohnung etc.). Die Insertionsdauer wird gemessen mit der Differenz zwischen dem Start- und Endtag eines Internetinserates. Aus dem Datensatz werden nur Wohnungsinserate berücksichtigt, deren Insertion abgeschlossen ist. Damit werden 7'000 Inserate aus dem Rohdatensatz ausgeschlossen.

Um eine Verzerrung der Resultate durch sehr starke Ausreisser zu vermeiden, werden auch Wohnungen ausgeschlossen, welche länger als ein Jahr inseriert waren. Dabei handelt es sich nur um einen kleinen Anteil von 407 Wohnungen. Damit bleiben 47'937 Wohnungsinserate für drei Quartale im Jahr 2012 übrig.

Als Einflussfaktoren auf die Insertionsdauer werden insgesamt 15 Merkmale zur Wohnung beziehungsweise zum Wohnungsbezug ausgewählt. Die Wahl der Variablen ergibt sich aus dem Informationsgehalt der Inserate sowie einer fachlichen Abwägung der Relevanz eines Merkmals für die Insertionsdauer. Nicht alle Inserate enthalten sämtliche Informationen, wie aus der folgenden Tabelle 7 ersichtlich wird. So fehlt bei über 5'000 Inseraten der Brutto-

Mietpreis pro Monat. Bei rund 4'500 Inseraten gibt es keine Information zur Wohnfläche. Weiter fehlen bei mehreren hundert Inseraten Informationen zur Zimmerzahl.

Tabelle 7: Informationsgehalt der ausgewählten unabhängigen Variablen

	Gültige Inserate	Fehlende Werte		Total
Wohnungsmerkmale				
1) Zimmerzahl	47473	464		47937
2) Wohnfläche	43447	4490		47937
3) Bruttomiete / Monat (CHF)	42885	5052		47937
4) Stockwerk	41857	6080		47937
Bezugsmerkmale				
5) Erstbezug (0) oder Bestand (1)	47937	0		47937
6) Sofort (0) oder auf Termin (1)	39'984	7953		47937
Zusatzinformationen				
	Merkmal vorhanden	Nicht vermerkt		
7) Balkon	28801	19136	0	47937
8) Lift	17285	30652	0	47937
9) Sicht	15449	32486	2	47937
10) Garten	7382	40555	0	47937
11) Ofen	6352	41585	0	47937
12) Rollstuhlgängig	3491	44446	0	47937
13) eigene Waschküche	3190	44747	0	47937
14) Minergiestandard	1368	46569	0	47937
15) Wintergarten	980	46957	0	47937

Zur statistischen Verarbeitung der Daten wird eine lineare Regression gewählt. Diese kann nur metrische Variablen bzw. solche mit nur zwei Ausprägungen berücksichtigen. Das hat Konsequenzen auf eine der untersuchten Variablen. So ist die «Verfügbarkeit der Wohnung» nominal skaliert und hat die drei Ausprägungen «sofort», «nach Vereinbarung» und «auf Termin». Da nur zwei Ausprägungen berücksichtigt werden können, werden «sofort» und «auf Termin» gewählt. Die 7900 inserierten Wohnungen, die nach Vereinbarung verfügbar sind, werden aus dem Modell ausgeschlossen.

Aufgrund der statistischen Rechnungsmethode werden nur Inserate in der Modellierung berücksichtigt, welche Informationen zu allen Merkmalen enthalten. Damit verkleinert sich der Datensatz jeweils in Abhängigkeit des gewählten Zeitraums und Gebiets.

Bei der Interpretation der Modelle müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden, die auf die Datenerhebungsmethode zurückzuführen sind:

Bezugsmerkmale:

Das Merkmal «Erstbezug oder Bestand» gibt an, ob die Wohnung neu erstellt bzw. saniert wurde und nun neu bezogen wird oder ob es sich um eine Bestandswohnung handelt, aus der ein Haushalt auszieht und ein nahtloser Übergang stattfinden kann. Hier muss berücksichtigt werden, dass sich die Insertion neu erstellter Wohnungen strukturell von der Insertion von Bestandswohnungen unterscheidet. So schalten Immobilienverwaltungen häufig Teaser-

Inserate. Das heisst, obwohl beispielsweise mehrere Wohnungen derselben Grösse in einem Neubau zur Vermietung stehen, wird nur ein Inserat publiziert. Dieses bleibt solange online, bis alle Wohnungen dieser Grösse vermietet sind. Dieses spezifische Insertionsverhalten gibt deshalb nur an, wie lange die am längsten leer stehende, also am letzten vermietete Wohnung, inseriert war. Zu den schneller vermieteten Wohnungen gibt es keine Informationen.

Zusatzinformationen zur Wohnung:

Diverse Merkmale wie etwa ein Balkon, Garten, Sicht, Lift oder ein Ofen werden in den Inseraten freiwillig vermerkt. Das heisst, wenn ein solches Merkmal einen Einfluss auf die Insertionsdauer hat, so kommt der Einfluss nicht über das tatsächliche Bestehen des Wohnungsmerkmals zustande sondern darüber, dass diese Information im Inserat angegeben war. Die berechneten Effekte werden wahrscheinlich unterschätzt, da davon ausgegangen werden muss, dass die Informationen nicht vollständig angegeben werden. Das heisst, Wohnungen mit Balkon, bei denen das Merkmal im Inserat nicht angegeben ist, werden im Modell zu den Wohnungen ohne Balkon gezählt und verzerren damit das Resultat.

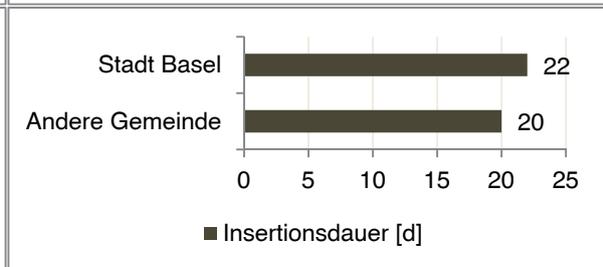
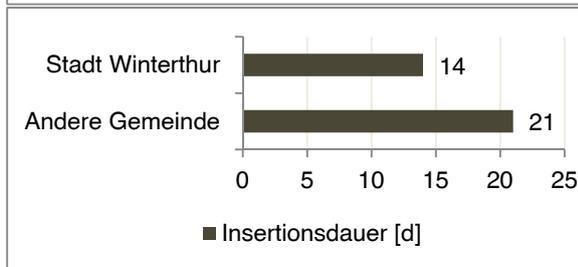
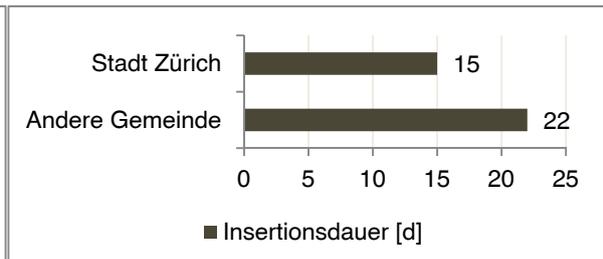
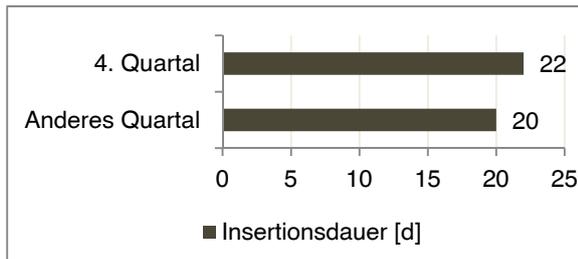
In das Gesamtmodell, das in den nächsten Kapiteln gerechnet wird, werden neben den Merkmalen zu den Wohnungen auch ein Merkmale zum Raum und eines zurzeit integriert. Damit soll einerseits kontrolliert werden, ob Wohnungen saisonabhängig länger inseriert sind. Andererseits werden die städtischen Sonderfälle der beliebten Wohnungsmärkte Basel, Winterthur und Zürich kontrolliert.

4.3 Deskriptive Statistik

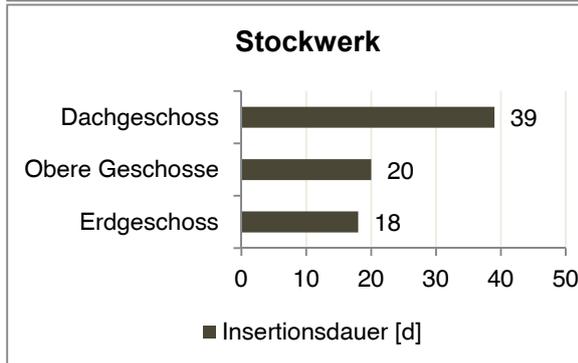
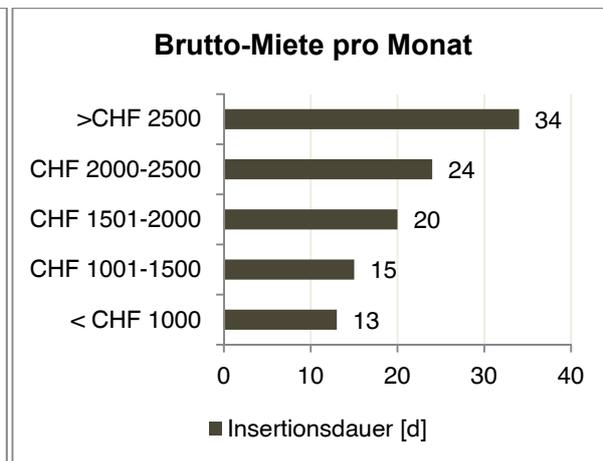
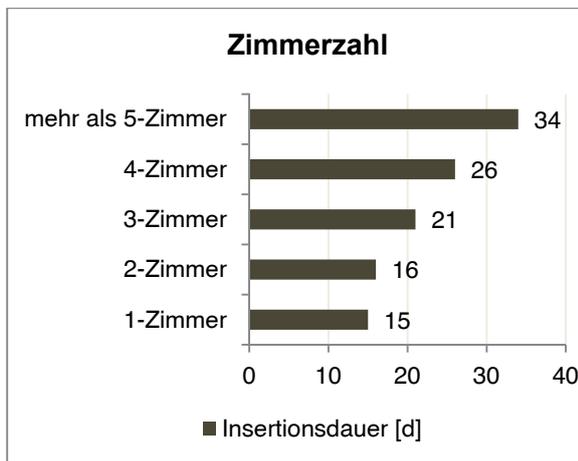
Als Einstieg in die Analyse werden deskriptive Statistiken aufgezeigt. Diese bilden die mittlere Insertionsdauer von Mietwohnungen nach einzelnen Merkmalen ab. Zur einfacheren Darstellung werden die numerischen Merkmale kategorisiert, so wird beispielsweise die Bruttomiete in fünf Kategorien zusammengefasst. Als Mass für die Insertionsdauer wird der Median gewählt. Dieses Mass gibt an, bei welchem Wert 50 Prozent der Wohnungen kürzer und 50 Prozent länger inseriert waren.

Die deskriptiven Statistiken zeigen, dass die Insertionsdauer im Durchschnitt bei Wohnungen im vierten Quartal, bei Wohnungen in der Stadt Basel, solchen mit mehr Zimmern, mit höheren Brutto-Mieten, mit höherem Stockwerk und Wohnungen mit Rollstuhlgängigkeit länger inseriert sind als Wohnungen ohne diese Merkmale. Kürzer ist die mittlere Insertionsdauer bei Wohnungen in der Stadt Zürich und Winterthur, bei Wohnungen mit weniger Zimmer und günstigen Wohnungen, bei Bestandswohnungen und solchen, welche auf einen bestimmten Termin frei werden.

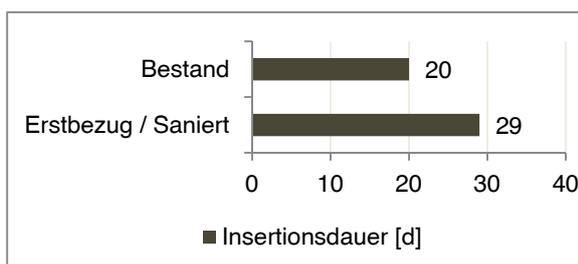
Strukturelle Merkmale



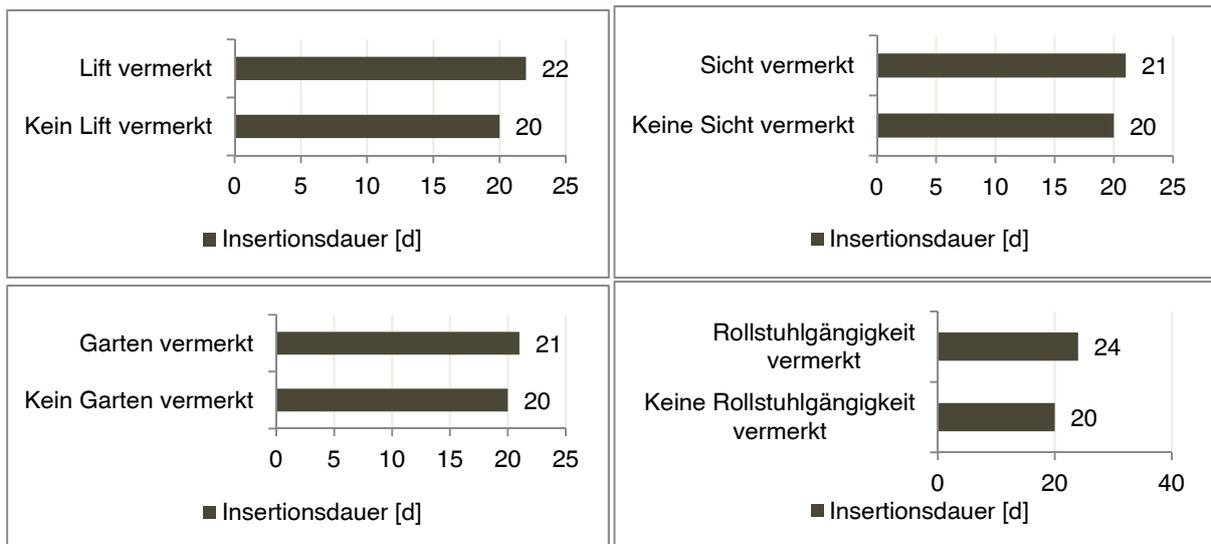
Wohnungsmerkmale



Bezugsmerkmale



Zusatzinformationen



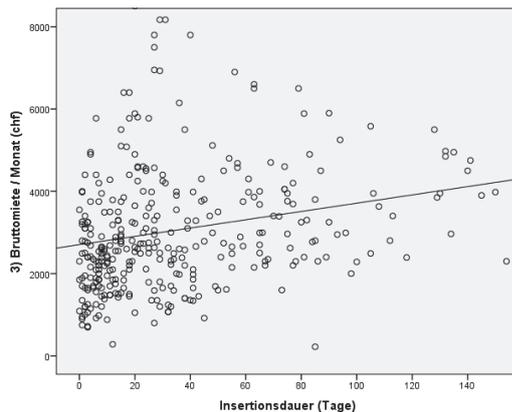
Allerdings ist der Median ein beschreibendes Mass. Er zeigt lediglich einen mittleren Wert zu einem ausgewählten Merkmal auf. Bei der deskriptiven Statistiken wird nicht sichtbar, inwiefern sich Drittvariablen systematisch auf die Insertionsdauer auswirken. Das heisst, dass Wohnungen mit Lift beispielsweise nur deshalb länger auf dem Markt sind, weil sie deutlich teurer sein könnten. Mit der Regressionsanalyse, die nun gerechnet werden soll, kann beispielsweise der Preiseffekt eliminiert werden.

4.4 Rechnungsmethode

Der Vorteil von Regressionsmodellen ist, dass einzelne Einflüsse identifiziert werden können. Das heisst, innerhalb der eingeschlossenen Variablen kann auseinandergelassen werden, welche Merkmale tatsächlich einen Einfluss auf die Insertionsdauer haben. So zeigt die deskriptive Statistik, dass eine Wohnung mit Sicht im Durchschnitt länger inseriert ist als eine Wohnung ohne Sicht. Die lineare Regression wird aber zeigen, dass die Sicht einen beschleunigenden Effekt auf die Insertionsdauer ausübt, da der wesentlich höhere Preis dieser Wohnungen, der negative Preiseffekt, herausgerechnet und getrennt in der Variabel Mietpreis angezeigt wird.

Damit lässt sich beispielsweise nachweisen, dass Wohnung am Zürichsee mit freier Sicht weniger lang inseriert sind als vergleichbare Wohnung am Zürichsee ohne Sicht, was auch intuitiv plausibel ist, aber mit der vorhergehenden rein deskriptiven Statistik nicht nachgewiesen werden konnte.

Abbildung 5: Annäherung an die Insertionsdauer bei einem bestimmten Wohnungspreis über eine lineare Regression



Mit den Ergebnissen aus der Regressionsanalyse kann letztlich geschätzt werden, wie lange eine Wohnung in einem bestimmten Preissegment auf dem Wohnungsmarkt inseriert wird, wie auf Abbildung 5 beispielhaft dargestellt ist.

Aus der Steigung der Regressionsgeraden in Abbildung 5 kann herausgelesen werden, wie lange die Insertionsdauer im Durchschnitt erhöht wird, wenn der Bruttomietzins um CHF 100 pro Monat erhöht wird. Es kann dadurch beispielsweise ausgerechnet werden, wie viel Mietzinserhöhung für den Wohnungseigentümer bei einer Wiedervermietung noch sinnvoll ist und wann die Leerstandsverluste wahrscheinlich grösser sind als die Erträge aus den zukünftig höheren Mietzinsen.

4.5 Erklärungskraft des Modells und Einflussfaktoren auf die Insertionsdauer

Als erstes wird ein Modell über den gesamten Zeitraum im Jahr 2012 (zweites, drittes und viertes Quartal) über die Kantone Basel-Stadt, Basel-Land und Zürich gerechnet. Insgesamt berücksichtigt das Modell, nach der oben beschriebenen Datenbereinigung der unvollständigen Datensätze, noch 29'760 Wohnungsinserate. Dies entspricht 62 % aller in diesem Zeitraum auf den genannten Plattformen inserierten Wohnungen.

Das gerechnete Modell verfügt über eine Erklärungskraft von 8.8% (R^2) der gesamten Varianz. Dies bedeutet, 8.8% der unterschiedlichen Insertionsdauern können mit den Erklärungsvariablen (z.B. Miete) erklärt werden. Dieser Wert ist nicht besonders hoch. Dies ist einerseits nicht ungewöhnlich für lineare Regressionen in diesem Rahmen. Sie ist andererseits auch nicht weiter erstaunlich: Der Wohnungsmarkt weist sehr grosse regionale und lokale Differenzen auf, die im Modell nur mit der Berücksichtigung der drei grossen Städte Zürich, Winterthur und Basel kontrolliert werden. Ausserdem spielt die Qualität der Messung eine grosse Rolle. Jede ungenaue Beschreibung eines Merkmals im Inserat trägt zu einer geringeren Erklärungskraft bei. Zudem spielt für die Attraktivität einer Wohnung eine Vielfalt von weiteren Faktoren eine Rolle, die mit den Beschreibungen in den Inseraten und somit in unseren Variablen nicht erfasst werden z.B. wie hell und wie ruhig eine Wohnung ist, oder wie gut sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist. Weiter gibt es keine Aussagen zur Qualität der bezeichneten Merkmale oder zum nachbarschaftlichen Umfeld, wie die Nähe zu Läden oder zu Schulen. Zudem sind die Erwartungen und Geschmäcker der Wohnungssuchenden sehr unterschiedlich. Insgesamt ist das gerechnete Modell aber statistisch signifi-

kant, das heisst die identifizierten Einflussfaktoren haben mit einer Wahrscheinlichkeit von mehr als 95% einen Einfluss auf die Insertionszeit.

Der Erklärungsgehalt könnte dadurch gesteigert werden, indem weitere Variablen erfasst und ins Modell integriert würden. So enthalten beispielweise hedonische Modelle zur Schätzung von Marktpreisen von Eigenheimen teilweise gegen 150 erklärende Variablen.

Tabelle 8 bietet einen Überblick über die relevanten Informationen zum Regressionsmodell. Mit «B» wird aufgezeigt, um wie viele Tage die Insertionsdauer steigt, wenn die Variable um eine Einheit zunimmt. Das heisst, die Insertionsdauer steigt beispielsweise um 1.3 Tage, wenn die Wohnung drei anstatt zwei Zimmer hat. Das Mass «T» ist ein Mass, mit dem das Gewicht der einzelnen Variablen – welche unterschiedliche Einheiten haben – verglichen werden kann. So steigt die Insertionsdauer zwar nur um 0.012 Tage an, pro Franken welche eine Wohnung teurer ist. Dennoch hat die Bruttomiete die grösste Wirkung auf die Insertionsdauer, weil sich die Preise bei den Wohnungen nicht um einige Franken, sondern meist um mehrere hundert Franken unterscheiden. In der letzten Spalte wird die Signifikanz der Variable angezeigt. Dieses Mass zeigt die Irrtumswahrscheinlichkeit an. Die Grenze wird bei fünf Prozent gesetzt, dies heisst, dass diese Variable mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% oder mehr einen erhöhenden oder reduzierenden Einfluss auf die Insertionsdauer hat. So hat beispielsweise die Wohnfläche keinen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer, weil der Zusammenhang mit einer Wahrscheinlichkeit von 31 Prozent relativ zufällig ist.

Tabelle 8: Übersicht über die Einflussfaktoren auf die Insertionsdauer

	B (Verlängerung pro Einheit)	T (vergleichbares Relevanz-Mass)	Sig.
Konstante	24.0 Tage	16.0	.00
Verlängert Insertionsdauer			
Bruttomiete / Monat (CHF)	0.012	26.6	.00
Viertes Quartal	5.4	8.1	.00
Stockwerk	0.8	4.1	.00
Stadt Basel	2.9	3.3	.00
Zimmerzahl	1.3	3.1	.00
Lift	1.6	2.6	.01
Zweites Quartal	1.2	1.8	.07
Wohnfläche	0.0	1.0	.31
Ofen	0.5	0.6	.58
Minergiestandard	0.6	0.3	.73
Verkürzt Insertionsdauer			
Stadt Zürich	-19.0	-24.8	.00
Stadt Winterthur	-15.0	-12.1	.00
Auf Termin verfügbar	-6.7	-9.6	.00
Bestand	-6.1	-6.6	.00
Sicht	-4.0	-6.4	.00
Garten	-5.0	-5.9	.00
Rollstuhlgängig	-4.4	-3.9	.00
Balkon	-1.3	-2.2	.03
Eigene Waschküche	-2.4	-2.2	.03
Wintergarten	-2.8	-1.4	.16

Eine Wohnung bleibt im untersuchten Zeitraum und Gebiet durchschnittlich 20 Tage inseriert (Median). Tabelle 8 zeigt, dass der Ausgangspunkt im statistischen Modell 24 Insertionstage beträgt, die mit der «Konstante» gesetzt werden. Diese Tage können mit den untersuchten Merkmalen nicht erklärt werden. Diese 24 Tage verlängern oder verkürzen sich in Abhängigkeit der statistisch signifikanten Merkmale. Es wird sichtbar, dass es im Modell insgesamt sechs Merkmale gibt, welche eine Verlängerung erklären können.

Dazu zählt an erster Stelle die Bruttomiete pro Monat. Pro hundert Franken, die eine Wohnung teurer war, verlängerte sich die Insertionszeit um 1.2 Tage. Diese Variable könnte weiter untersucht werden, indem z.B. die Miete pro Wohnungsgrösse gemäss der Anzahl Zimmer und relativ zu des Mietzinses im Quartier differenziert würde; d.h. ob die Wohnung z.B. zu den teuersten oder zu den billigsten 10% im Quartier gehört. Wahrscheinlich ist der Zusammenhang auch nicht über den ganzen Bereich linear; das heisst, wenn eine Wohnung für CHF 1000 pro Monat mehr inseriert würde als vorher, würde die Insertionszeit wahrscheinlich nicht linear auf 12 Tage steigen, sondern würde sich stark exponentiell entwickeln. Die Schätzung einer entsprechenden Zeit/Preiskurve konnte im Rahmen dieser Studie nicht weiter verfolgt werden.

An nächster Stelle steht der Saisoneffekt. Wurde eine Wohnung im vierten Quartal inseriert, also zwischen Oktober und Dezember 2012, so blieb sie rund 5.4 Tage länger inseriert, als wenn sie zwischen April und September ausgeschrieben war.

An dritter Stelle steht das Stockwerk. Pro Stockwerk, das eine Wohnung höher liegt, verlängerte sich die Insertionsdauer um 0.8 Tage.

Wurde eine Wohnung in der Stadt Basel inseriert, so blieb sie ebenfalls um 2.9 Tage länger ausgeschrieben als andernorts.

Mit jedem zusätzlichen Zimmer in der Wohnung verlängerte sich die Insertionsdauer um weitere 1.3 Tage.

Letztlich war die Insertionsdauer auch dann um 1.6 Tage länger, wenn im Inserat die Verfügbarkeit eines Lifts angegeben war. Die Erklärung dafür müsste weiter untersucht werden.

Einen verkürzenden Effekt auf die Insertionsdauer hatten sieben Merkmale:

So blieb eine Wohnung, alleine wenn sie in der Stadt Zürich oder Winterthur ausgeschrieben wurde, 19 bzw. 15 Tage weniger lang inseriert.

Ebenfalls weniger lang inseriert blieb eine Wohnung, wenn sie auf einen bestimmten Termin verfügbar war, also nicht sofort.

Dieser Effekt ist kontraintuitiv, eine Erklärung nicht naheliegend. Er müsste weiter untersucht werden.

Ebenfalls schneller verschwanden Bestandswohnungen vom Markt, und zwar um rund sechs Tage schneller als neu erstellte oder frisch sanierte Wohnungen. Einen beschleunigenden Effekt übte auch aus, wenn im Inserat Aussicht (-4 Tage), Garten (-5 Tage) oder Rollstuhlgängigkeit (-4 Tage) angegeben waren.

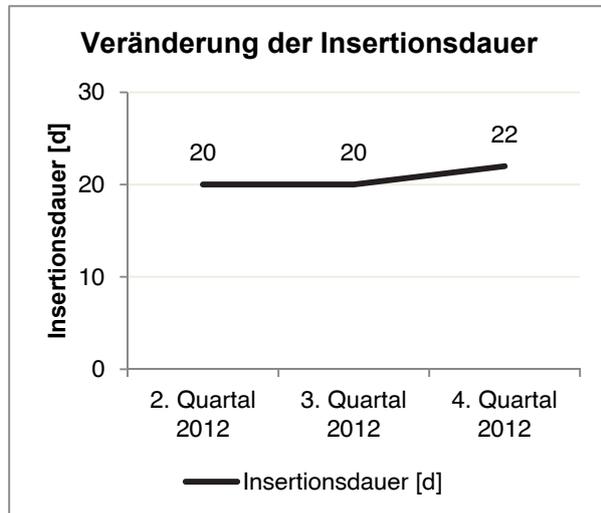
Keinen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer über den gesamten Zeitraum und das gesamte Gebiet übten das zweite Quartal, die Wohnfläche, das Vorhandensein eines Ofens, Minergiestandard und ein Wintergartens aus.

4.6 Veränderungen der Einflussfaktoren zwischen den Quartalen

Die erste Analyse zeigt eine Momentaufnahme. Was aber interessiert, sind die Veränderungen über die Zeit. Deshalb wird als nächstes untersucht, wie sich die mittlere Insertionsdauer

zwischen den drei Quartalen Q2 bis Q4 verändert hat. Während der Median in den beiden Quartalen Q 2 und Q3 bei 20 Tagen geblieben ist, stieg die mittlere Insertionsdauer von Quartal 3 auf Quartal 4 um zwei Tage auf durchschnittlich 22 Tage an.

Abbildung 6: Veränderung der Insertionsdauer über die drei Quartale 2012



Damit die relevanten Merkmale für die Steigerung im dritten Quartal identifiziert werden können, werden als nächstes einzelne Modelle für die Quartale berechnet. Die Aussagekraft der Modelle liegt zwischen 8.4 und 9.7 Prozent.

Tabelle 9: Anzahl berücksichtigte Fälle und Aussagekraft der Modelle

	Total inserierte Wohnungen	Berücksichtigte Inserate im Modell	Modellgüte (R ²)
Zweites Quartal	15'896	9'937 (63%)	8.4%
Drittes Quartal	16'348	10'312 (63%)	9.7%
Viertes Quartal	15'693	9'511 (61%)	8.6%

Die nachfolgende Tabelle 10 zeigt, welche Merkmale sich in den einzelnen Quartalen auf eine längere oder kürzere Insertionsdauer ausgewirkt haben. Insgesamt acht Merkmale üben in allen Quartalen einen signifikanten Einfluss aus. Dazu zählen die Städte Zürich und Winterthur, wo Wohnungen immer deutlich weniger lang inseriert blieben. Auch die Brutto-Miete übt immer einen starken Einfluss auf eine längere Insertionsdauer aus, einen geringen verlängernden Effekt hatte auch immer die zunehmende Zahl Stockwerke. Weniger relevant, aber dennoch verkürzend auf die Insertionsdauer wirkten eine Bestandswohnung sowie Sicht, Garten und Rollstuhlgängigkeit. Die Stadt Basel, die Zimmerzahl, die Verfügbarkeit auf Termin, ein Lift oder eine eigene Waschküche übten je nach Saison einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer aus.

Tabelle 10: Veränderung der wichtigen Merkmale über die drei Quartale (grau hinterlegt: Merkmale, die in allen Quartalen signifikant sind)

	Q2			Q3			Q4		
	B	t	Sig.	B	t	Sig.	B	t	Sig.
(Constant)	28.8	11.5	.00	28.9	12.4	.00	20.9	7.7	.00
Kontrollmerkmale									
Stadt Zürich	-17.2	-13.3	.00	-18.0	-14.7	.00	-22.3	-14.9	.00
Stadt Winterthur	-16.1	-7.9	.00	-12.7	-6.6	.00	-16.7	-6.7	.00
Stadt Basel	4.7	3.3	.00	4.5	3.3	.00	-1.3	-0.8	.42
Wohnungsmerkmale									
1) Zimmerzahl	0.63	0.9	.35	0.02	0.0	.97	3.64	4.3	.00
2) Wohnfläche	0.05	2.2	.03	0.00	0.2	.82	-0.04	-1.2	.21
3) Bruttomiete / Monat	0.01	14.2	.00	0.01	18.4	.00	0.01	14.0	.00
4) Stockwerk	0.65	2.0	.04	0.47	1.6	.12	1.21	3.4	.00
Bezugsmerkmale									
5) Erstbezug oder Bestand	-7.1	-4.3	.00	-5.2	-3.5	.00	-5.7	-3.4	.00
6) Sofort oder auf Termin verfügbar	-8.5	-7.1	.00	-12.2	-10.6	.00	0.3	0.3	.80
Zusatzinformationen									
7) Balkon	-1.1	-1.1	.27	-1.4	-1.5	.13	-1.6	-1.4	.17
8) Lift	2.1	2.1	.04	0.8	0.8	.42	2.0	1.7	.09
9) Sicht	-3.1	-3.0	.00	-4.0	-4.1	.00	-4.8	-4.0	.00
10) Garten	-5.9	-4.1	.00	-4.1	-3.1	.00	-5.2	-3.1	.00
11) Ofen	-1.0	-0.6	.53	1.2	0.8	.44	1.7	0.9	.36
12) Rollstuhlgängig	-4.3	-2.3	.02	-4.2	-2.4	.01	-4.9	-2.3	.02
13) eigene Waschküche	-0.7	-0.3	.73	-0.8	-0.4	.67	-6.1	-2.9	.00
14) Minergiestandard	1.2	0.4	.69	-3.1	-1.1	.27	2.7	0.9	.37
15) Wintergarten	-1.1	-0.3	.75	-4.3	-1.4	.17	-3.4	-0.8	.43

Nachdem nun bekannt ist, welche Merkmale sich in den einzelnen Quartalen signifikant auf die Insertionsdauer auswirken, geben zusätzliche Informationen Aufschluss darüber, ob die Ursache für die Verlängerung der Insertionsdauer zwischen dem dritten und vierten Quartal auf eine Veränderung des Angebots oder der Nachfrage zurückzuführen ist.

Die nachfolgende Tabelle 11 schlüsselt die signifikanten verkürzenden und verlängernden Merkmale aus dem vierten Quartal entsprechend auf. In den ersten Spalten werden die Insertionsdauer sowie die Veränderung zwischen den Quartalen 3 und 4 angezeigt. In den hinteren Spalten werden die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen, der Anteil am Angebot sowie die Veränderung zwischen den Quartalen angezeigt. Diese Zahlen zeigen die Veränderungen im Angebot. Verkürzt sich die Insertionsdauer bei gleichzeitiger Abnahme der angebotenen Anzahl Wohnungen, so deutet dies auf ein zu knappes Angebot hin. Verkürzt sich die Insertionsdauer ohne dass sich die Angebotsmenge verändert, so deutet dies auf eine steigende Nachfrage hin. In der letzten Spalte wird ein Gewicht berechnet, als Relevanz-Mass für das Merkmal. Dieses Gewicht errechnet sich aus der Veränderung der Nachfrage eines Merkmals (Delta Insertionsdauer) mal dem Anteil entsprechender Wohnungen im Angebot

(%). Das Gewicht für die 4-Zimmer-Wohnung wird beispielsweise errechnet, indem 6 Tage (Delta Insertionsdauer) mal 24 Prozent (Anzahl 4 Zimmerwohnungen die prozentual zum allen Wohnungen im vierten Quartal angeboten wurden) gerechnet wird, dies ergibt 1.4.

Tabelle 11: Veränderungen zwischen den Quartalen 3 und 4 nach Merkmalen

Merkmal	Nachfrage			Angebot					Gewicht	
	Insertionsdauer			Anzahl	N	Anteil		%		
	Q3	Q4	Delta			Q3	Q4			Q3
Länger	4-Zimmer	24	30	6	3842	3699	24%	24%	0%	1.4
	CHF 2000-2500	22	27	5	2467	2428	17%	17%	1%	0.9
	CHF 1501-2000	19	22	3	4443	4165	30%	30%	0%	0.9
	Mit Sicht	20	23	3	5360	4931	33%	31%	-1%	0.9
	>CHF 2500	33	36	3	3087	3223	21%	23%	2%	0.7
	3-Zimmer	20	22	2	5413	5423	33%	35%	1%	0.7
	Erstbezug	28	32	4	1742	1979	11%	13%	2%	0.5
	Stadt Zürich	15	17	2	3642	3812	22%	24%	2%	0.5
	2-Zimmer	15	16	1	3454	3266	21%	21%	0%	0.2
	Stadt Winterthur	13	14	1	826	771	5%	5%	0%	0.2
	1-Zimmer	14	15	1	1958	1684	12%	11%	-1%	0.1
	CHF 1001-1500	15	16	1	2425	2257	16%	16%	0%	0.1
	Erdgeschoss	17	19	2	2920	2659	20%	19%	-1%	0.1
	Mit Garten	20	21	1	2598	2290	16%	15%	-1%	0.1
	Dachgeschoss	38	46	8	72	79	1%	1%	0%	0.0
	Rollstuhlgängig	24	26	2	1254	1156	92%	93%	0%	0.0
	mehr als 5-Zimmer	34	34	0	1503	1514	9%	10%	0%	0.0
	Eig. Waschküche	26	26	0	1013	1088	6%	7%	1%	0.0
Kürzer	< CHF 1000	13	12	-1	2334	1881	16%	13%	-2%	-0.1

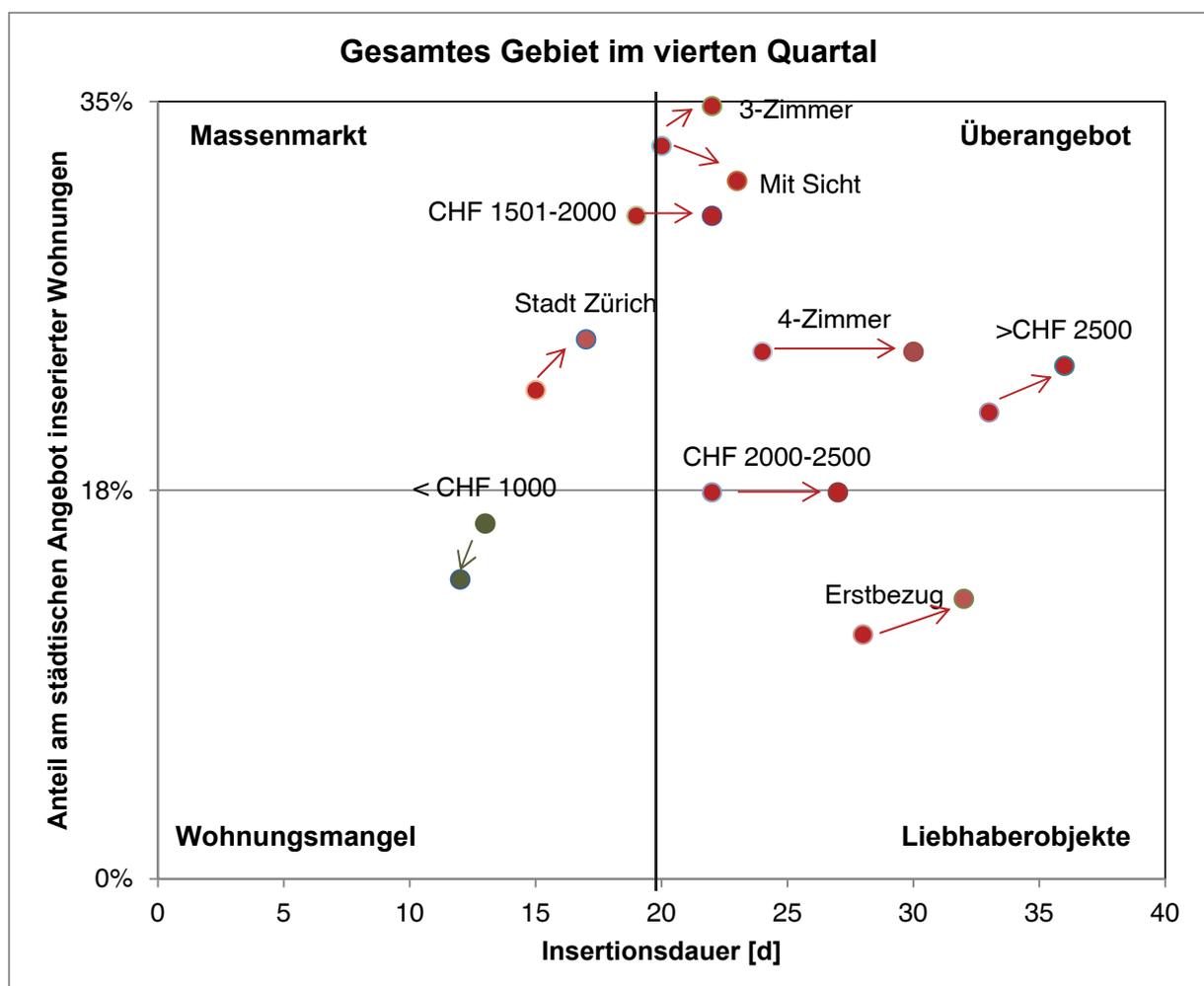
Aus der Tabelle kann gelesen werden, dass sich die Insertionsdauer für Wohnungen im Dachgeschoss am stärksten verlängert hat, nämlich um 8 Tage. Allerdings ist der Anteil solcher inserierter Wohnungen sehr gering, weshalb die Veränderung nicht ins Gewicht fällt (0.0).

Am gewichtigsten (1.4) tragen 4-Zimmer-Wohnungen und Wohnungen zu einem Brutto-Mietpreis von 2000 bis 2500 Franken zu einer längere Insertionsdauer im vierten Quartal bei. Sie bleiben 6 respektive 5 Tage länger inseriert. Das Angebot solcher Wohnungen ist zwischen den beiden Quartalen verhältnismässig gleich gross geblieben. Die Verlängerung der Insertionsdauer bei gleichbleibendem Angebot bedeutet also, dass die Nachfrage eingebrochen ist. Weiter spielen Wohnungen zu 1500 bis 2000 Franken, Wohnungen mit Sicht, Wohnungen für über 2500 Franken, 3-Zimmerwohnungen, erstbezogene Wohnungen und solche in der Stadt Zürich eine Rolle auf die längere Insertionsdauer. Bei den teuren Wohnungen über 2500 Franken, den Erstbezogenen sowie jenen in der Stadt Zürich war die Verlängerung auch Angebotsgetrieben, da ihr Anteil zwischen den Quartalen jeweils um 2 Prozent zugenommen hat.

Aus der Tabelle wird auch sichtbar, dass die Insertionsdauer von Wohnungen mit einer Brutto-Monatsmiete unter tausend Franken abgenommen hat, entgegen dem durchschnittlichen Trend. Die Anzahl angebotener Wohnungen in dieser Preisklasse hat gemäss obiger Tabelle abgenommen. Das heisst, die Verkürzung der Insertionsdauer sehr günstiger Wohnungen ist angebotsgetrieben und war der Treiber der zunehmenden Wohnungsknappheit (verkürzte Insertionszeit) in diesem Segment.

Abbildung 7 veranschaulicht die nachfrage- und angebotsgetriebenen Merkmale. Sie teilt das Wohnungsangebot aus dem vierten Quartal in vier Segmente auf. Die horizontale Achse bezeichnet die Insertionsdauer, welche durch den Median geteilt wird. Die vertikale Achse bezeichnet den Wohnungsanteil. Daraus lassen sich die vier Segmente bilden: Das Segment «Wohnungsmangel» bezeichnet Wohnungen, die eine unterdurchschnittliche Verweildauer auf dem Wohnungsmarkt haben und weniger als 18 Prozent des Angebots ausmachen. Das zweite Segment «Liebhaberobjekte» bezeichnet Wohnungen, welche eine überdurchschnittliche Insertionsdauer haben und deren Angebot ebenfalls weniger als 18 Prozent beträgt. Das dritte Segment «Überangebot» bezeichnet Wohnungen, die eine überdurchschnittliche Insertionsdauer haben und von denen es einen grossen Anteil gibt (18 bis 35% des Angebots). Das vierte Segment «Massenmarkt» zeigt jene Wohnungen, die eine unterdurchschnittliche Insertionsdauer haben und von denen es ebenfalls einen höheren Anteil am Wohnungsangebot gibt (18 bis 35%).

Abbildung 7: Insertionsdauer und Angebot im vierten Quartal im gesamten Untersuchungsgebiet



Die Abbildung zeigt, dass es einen verschärften Wohnungsmangel bei Wohnungen gibt, welche günstiger als 1000 Franken pro Monat sind. Ihre Insertionsdauer hat sich zwischen den Quartalen noch verkürzt. Ein Überangebot besteht bei 4-Zimmer-Wohnungen und solchen, welche einen Brutto-Mietzins pro Monat von über 2500 Franken haben. Ihre Insertionsdauer hat sich im vierten Quartal noch verlängert. Liebhaberobjekte sind Wohnungen, die zum ersten Mal bezogen werden. Auch ihre Insertionsdauer hat sich im vierten Quartal verlängert. Der Massenmarkt hat sich zwischen den Quartalen nicht verändert.

5 Quartalsanalyse für die Region Zürich

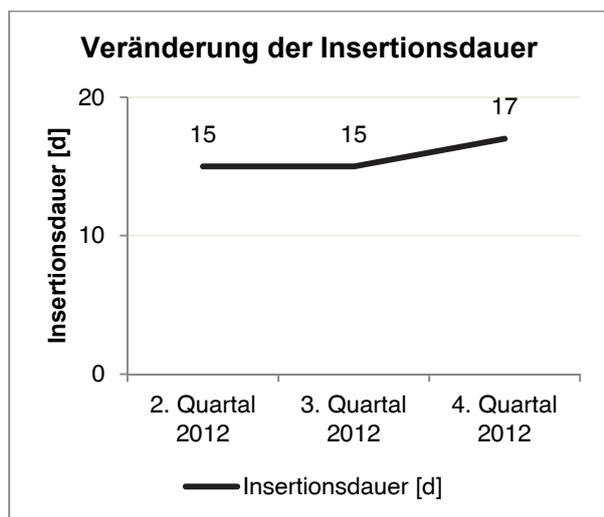
In den folgenden Kapiteln werden die Quartalsanalysen für ausgewählte Räume durchgeführt. Damit soll die Erklärungskraft der Modelle erhöht werden. Im Kanton Zürich werden folgende Gebiete untersucht:

- Stadt Zürich
- Ausgewählte Quartiere in der Stadt Zürich
- Agglomeration und ländliche Gemeinden im Kanton Zürich

5.1 Stadt Zürich

Die Insertionsdauer in der Stadt Zürich hat vom 3. zum 4. Quartal 2012 um zwei Tage zugenommen, von 15 auf 17 Tage.

Abbildung 8: Veränderung der Insertionsdauer in der Stadt Zürich im Jahr 2012



Das Rechnungsmodell identifiziert insgesamt sechs signifikante Merkmale, die einen Einfluss auf die Insertionsdauer in den beiden Quartalen ausübten. Diese tragen zu einer hohen Erklärungskraft von 20% (R^2) im dritten Quartal und 12.3% im vierten Quartal bei. Im Modell zum dritten Quartal sind 2282 Inserate (63% aller Inserate) einbezogen, im vierten Quartal 2367 Inserate (62% aller Inserate).

Tabelle 12 zeigt, dass im dritten Quartal die Brutto-Miete und ein Ofen in der Wohnung die Insertionsdauer massgeblich verlängert haben. Pro hundert Franken höhere Miete verlängerte sich die Insertionsdauer im dritten Quartal um 1.6 Tage. Ein Ofen in der Wohnung verlängerte die Insertionsdauer um 12.1 Tage. Dabei handelt es sich nicht etwa um ein Cheminée, sondern um Heiz-Öfen in alten Wohnungen, welche für weniger Komfort im Winter stehen. Die Verfügbarkeit auf Termin (-7.3 Tage), eine Bestandswohnung (-6.7 Tage), ein Balkon (-4.3 Tage) und ein höheres Stockwerk (-1.4 Tage pro Stockwerk) haben die Insertionsdauer signifikant verringert. Beim Balkon und dem höheren Stockwerk handelt es sich um typische Wohnungseigenschaften, die in der Stadt geschätzt werden.

Tabelle 12: Veränderung der wichtigen Merkmale über die beiden Quartale, Stadt Zürich (grau hinterlegt: in beiden Quartalen signifikant)

	Q3			Q4		
	B	t	Sig.	B	t	Sig.
(Constant)	19.4	5.4	.00	10.5	2.8	.01
Wohnungsmerkmale						
1) Zimmerzahl	-2.3	-1.9	.06	-1.2	-0.9	.38
2) Wohnfläche	-0.09	-1.7	.08	-0.07	-1.4	.18
3) Bruttomiete / Monat	0.016	16.2	.00	0.013	13.3	.00
4) Stockwerk	-1.4	-2.8	.00	-0.1	-0.3	.79
Bezugsmerkmale						
5) Erstbezug oder Bestand	-6.7	-2.9	.00	-3.1	-1.2	.21
6) Sofort oder auf Termin verfügbar	-7.3	-4.0	.00	2.6	1.3	.19
Zusatzinformationen						
7) Balkon	-4.3	-2.7	.01	-3.4	-1.9	.06
8) Lift	1.7	1.1	.29	2.5	1.3	.18
9) Sicht	-1.5	-0.9	.36	-3.0	-1.5	.12
10) Garten	-4.4	-1.8	.07	-0.8	-0.3	.79
11) Ofen	12.1	4.3	.00	9.8	2.9	.00
12) Rollstuhlgängig	-4.6	-1.4	.17	-4.4	-1.2	.24
13) eigene Waschküche	1.2	0.4	.72	2.8	0.7	.49
14) Minergiestandard	1.6	0.2	.81	-5.7	-0.9	.38
15) Wintergarten	3.8	0.5	.63	0.4	0.0	.96

Im vierten Quartal hatten nur noch die Brutto-Miete und der Ofen eine Verlängerung der Insertionsdauer zur Folge. Keine weiteren Merkmale wirkten verkürzend auf die Dauer. Für die weitere Analyse werden jene Merkmale angeschaut, welche in beiden Quartalen eine Rolle spielen. So können die Veränderungen besser interpretiert werden. Das heisst, wenn der Balkon im dritten Quartal signifikant zu einer Verkürzung der Dauer beigetragen hat und im vierten Quartal keine Rolle mehr für die Insertionsdauer spielt, so kann dies ein Grund dafür sein, dass sich die Insertionsdauer insgesamt verlängert.

Zur Verlängerung der Insertionsdauer zwischen dem dritten und vierten Quartal hat das Angebot an Wohnungen über 2500 Franken Brutto-Miete am stärksten beigetragen. Das Angebot ist mit 39 Prozent nicht nur sehr gross, sondern hat auch um drei Prozent zugenommen. Dies führte zu einem Überangebot. Es dauerte knapp 30 Tage, bis entsprechende Wohnungen vermietet waren, verglichen mit 17 Tagen im Durchschnitt. Als nächstes fiel im vierten Quartal der «Balkon-Bonus» weg, wohl mitbedingt durch die Winter-Saison. Dies fällt ins Gewicht, weil über die Hälfte des Angebots über einen Balkon verfügt, der nun nicht mehr als «Joker» eingesetzt werden kann. Weiter für die längere Insertionsdauer verantwortlich ist ein grösserer Anteil an Wohnungen mit Erstbezug. Entsprechende Wohnungen sind in knapp 25 Tagen vermietet.

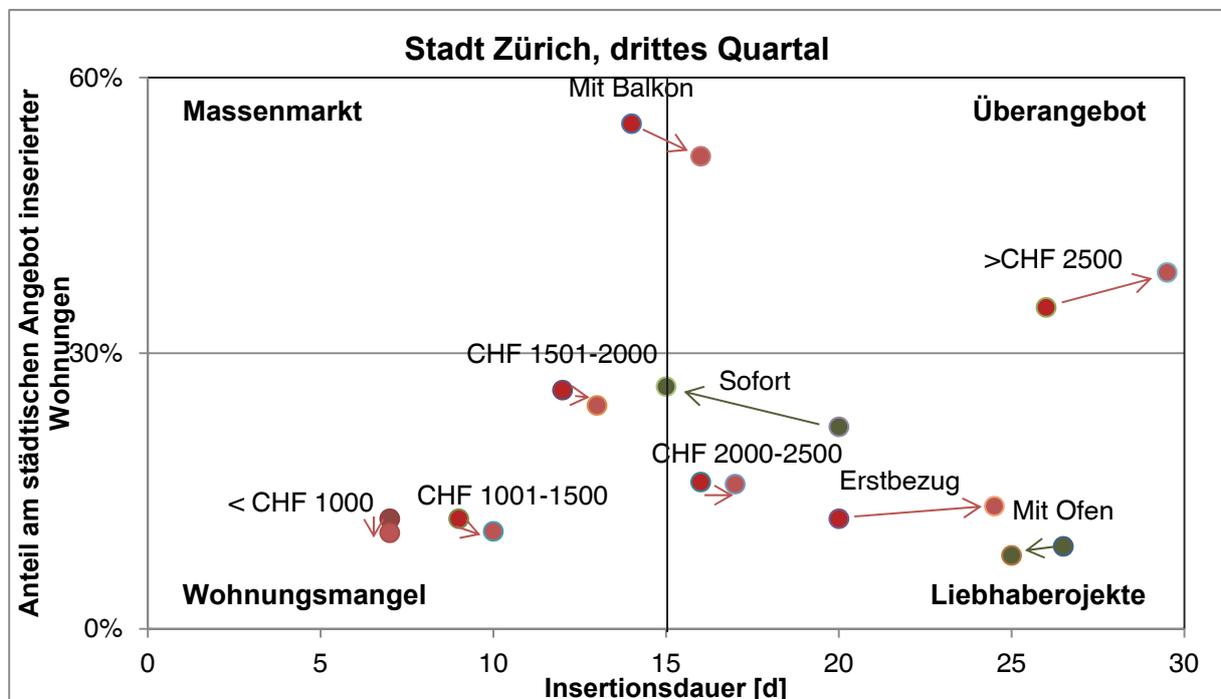
Tabelle 13: Veränderungen zwischen den Quartalen 3 und 4 nach Merkmalen

Merkmal	Insertionsdauer			Anzahl	N	Anteil			Gewicht	
	Q3	Q4	Delta			Q3	Q4	Q3		Q4
Längere Dauer	>CHF 2500	26	29.5	3.5	1138	1290	35%	39%	3%	1.4
	Mit Balkon	14	16	2	2021	1961	55%	51%	-4%	1.0
	Erstbezug	20	24.5	4.5	427	510	12%	13%	2%	0.6
	Erdgeschoss	12	15	3	627	600	19%	18%	-1%	0.5
	CHF 1501-2000	12	13	1	825	809	26%	24%	-1%	0.2
	CHF 2000-2500	16	17	1	506	524	16%	16%	0%	0.2
	CHF 1001-1500	9	10	1	376	353	12%	11%	-1%	0.1
	< CHF 1000	7	7	0	371	348	12%	10%	-1%	0.0
Kürzere Dauer	Mit Ofen	26.5	25	-1.5	344	305	9%	8%	-1%	-0.1
	Sofort	20	15	-5	679	849	22%	26%	5%	-1.3

Der Ofen in der Wohnung wirkt zwar immer noch verlängernd auf die Insertionsdauer, die mittlere Insertionsdauer einer Wohnung mit Ofen hat aber gegenüber dem vorherigen Quartal abgenommen. Wohnungen, die sofort verfügbar sind, werden im Durchschnitt ebenfalls weniger lang inseriert als im Vorquartal.

Abbildung 9 zeigt einen Überblick über die Nachfrage- und Angebotssegmente.

Abbildung 9: Insertionsdauer und Angebot in der Stadt Zürich, viertes Quartal 2012 (Insertionsdauer entspricht dem Median für alle Wohnungen, auf die das Merkmal zutrifft)

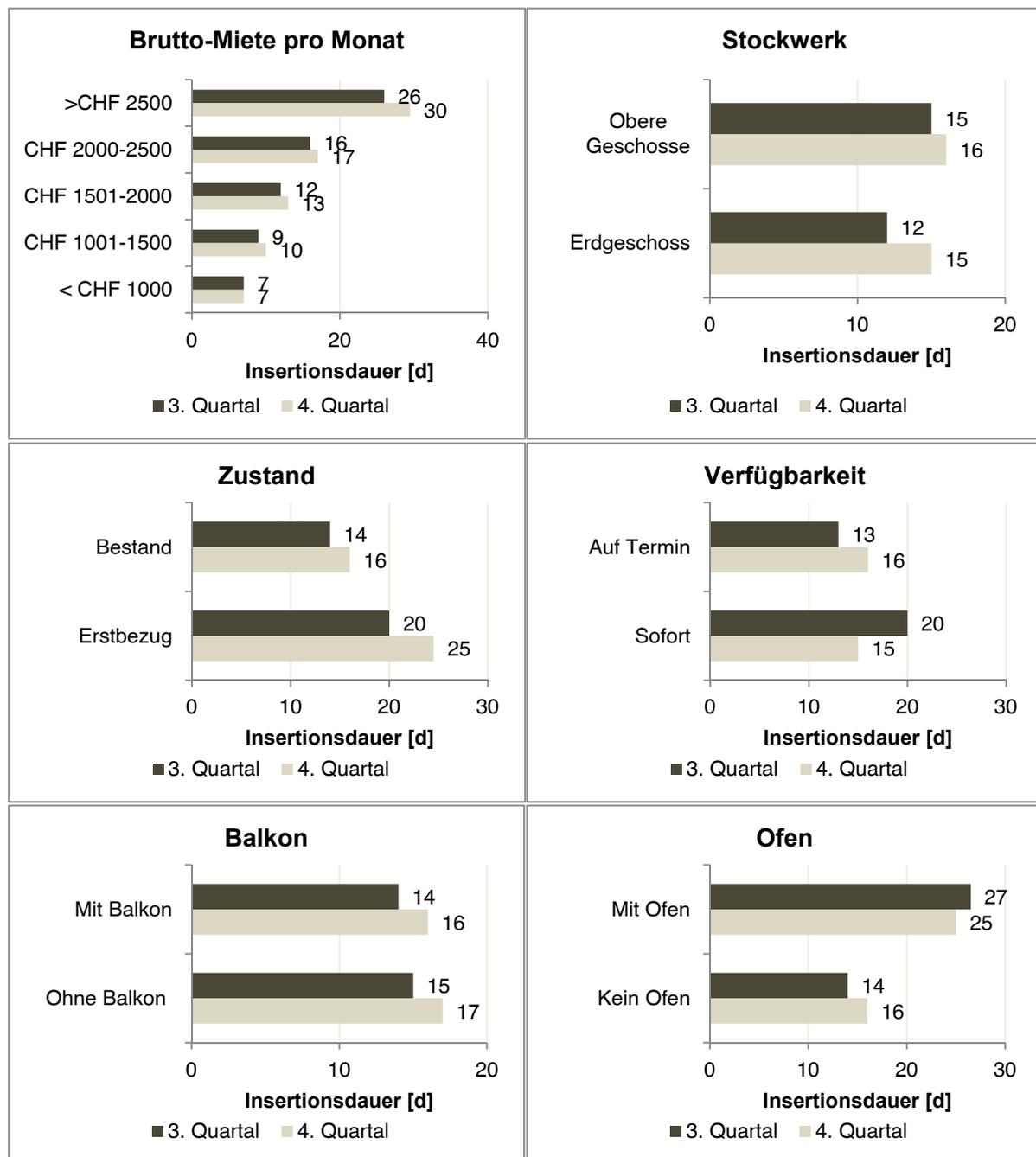


Wohnungsmangel besteht bei Wohnungen unter 1500 Franken Brutto-Miete pro Monat. Diese machen etwa zwanzig Prozent des gesamten Wohnungsangebots aus und sind nach sieben respektive zehn Tagen vermietet. Einen Massenmarkt gibt es im Ansatz bei Wohnungen mit Balkon, welche noch in leicht unterdurchschnittlicher Zeit von 16 Tagen vermietet

werden können und mit einem grossen Angebot verfügbar sind. Ein Überangebot besteht bei Wohnungen, welche mehr als 2500 Brutto-Miete pro Monat kosten. In die Quadrant «Liebhaberobjekte» (Wohnungen die relativ wenig auf dem Markt vorkommen und relativ lange Insertionszeiten aufweisen) fallen Wohnungen, die zum ersten Mal bezogen werden bzw. die einen Ofen haben (sehr alte Wohnungen).

Der Vollständigkeit halber werden in den nachfolgenden Abbildungen einige deskriptive Statistiken dazu gezeigt.

Abbildung 10: Insertionsdauer nach einzelnen Merkmalen für Wohnungen in der Stadt Zürich.



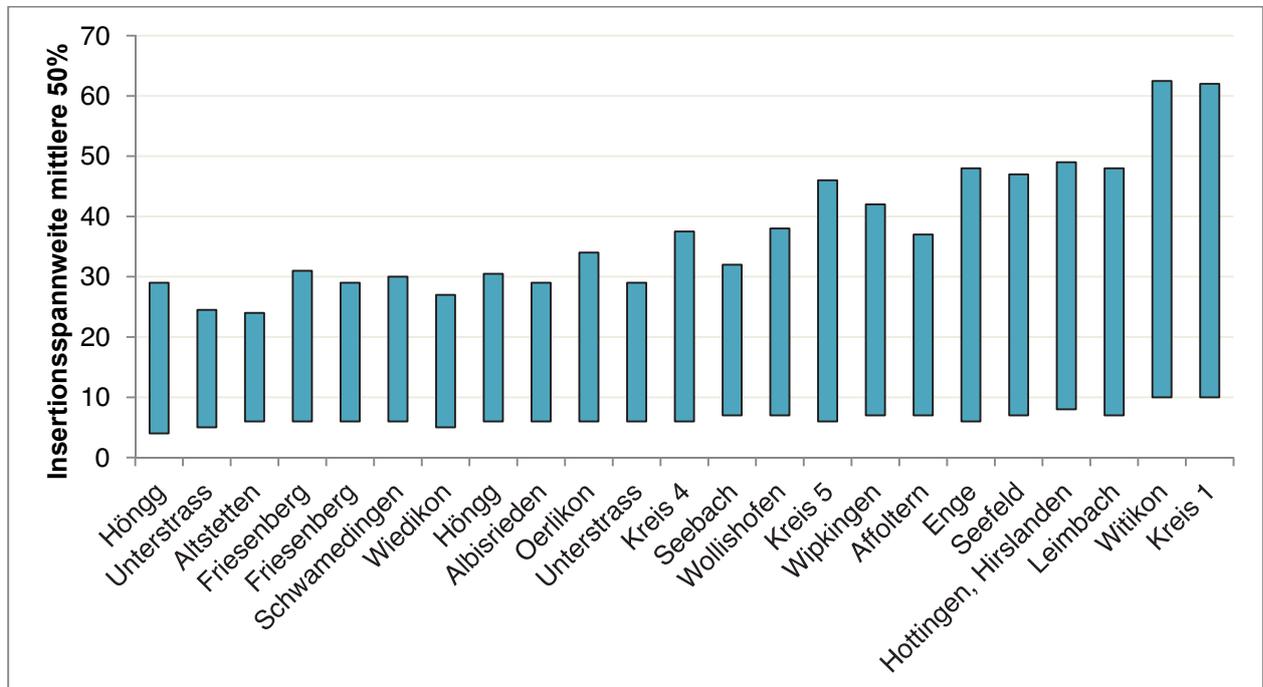
5.2 Quartiere in Zürich

Der Wohnungsmarkt ist nicht nur in den Regionen, sondern auch innerhalb der grösseren Städte sehr heterogen. Aus diesem Grund wird die Insertionsdauer von Wohnungen in ausgewählten Quartieren der Stadt Zürich verglichen.

Auswahl der Quartiere

Die Wahl der Quartiere soll nicht zufällig sein, sondern möglichst unterschiedliche Märkte abdecken. Für die Auswahl wird als erstes die Insertionsdauer von Mietwohnungen in den einzelnen Quartieren betrachtet. Dazu wird die Streuung des Wohnungsangebots mit mittlerer Insertionsdauer aufgezeigt, also für Wohnungen welche 25 Prozent unter und über dem Durchschnitt liegen. Die Quartiere werden vereinfacht mit der Postleitzahl definiert, da dieses Merkmal in jedem Inserat angegeben ist. Die nachfolgende Abbildung 11 zeigt, dass Altstetten und Unterstrass betreffend Insertionsdauer den homogensten und der Kreis 1 sowie Witikon den heterogensten Wohnungsmarkt haben. Das heisst, in Altstetten und Unterstrass ist die Spannweite der Insertionsdauer am geringsten, in Witikon und im Kreis 1 am höchsten. Im mittleren Bereich befinden sich etwa die Kreise 4 und 5 und Wipkingen. Es fällt auf, dass Mietwohnungen in Schwamendingen eine eher geringe Insertionsdauer haben, Wohnungen am Zürichberg und im Kreis 1 dagegen teilweise sehr lang inseriert bleiben. Die trendigen Quartiere Kreis 5 und Wipkingen befinden sich im mittleren Bereich.

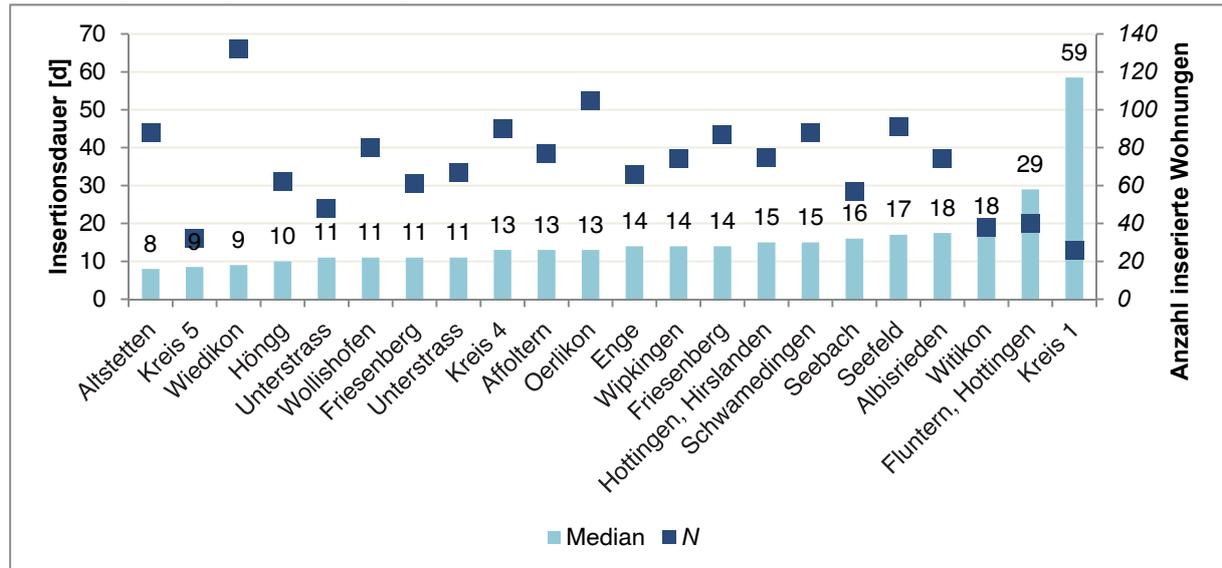
Abbildung 11: Insertionsdauer der mittleren 50 Prozent, nach Quartieren in der Stadt Zürich, Q2-4 2012, geordnet nach der durchschnittlichen Insertionszeit im Quartier



Aus der Bandbreite der Insertionsdauer und der durchschnittlichen Zeit für sämtliche angebotenen Wohnungen auf die Beliebtheit eines Kreises zu schliessen, wäre allerdings falsch. Deshalb wird als weiteres Entscheidungskriterium für die Wahl unterschiedlicher Wohnungsmärkte die Insertionsdauer für eine Wohnung mit ähnlichen Kriterien aufgezeigt. Dazu wird die Insertionsdauer für eine 3.5-Zimmerwohnung verglichen.

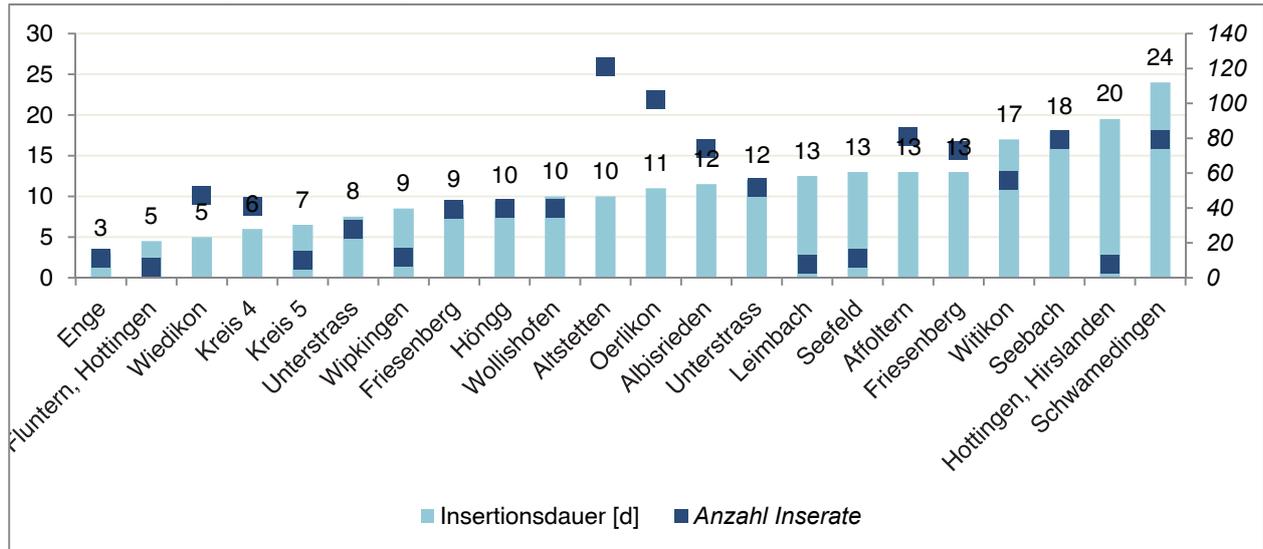
Abbildung 12 zeigt, dass eine 3.5-Zimmerwohnung in Altstetten am schnellsten (8 Tage) vermietet wird. Ebenfalls eher schnell dauert es in den trendigen Quartieren Kreis 5 (8 Tage) und Wiedikon (9 Tage). Das Angebot ist allerdings im Kreis 5 eher klein. Im Kreis 1 bleiben die Wohnungen mit 59 Tagen weitaus am längsten inseriert. Ebenfalls eher lange dauert es in Fluntern und Hottingen mit 29 Tagen sowie in Witikon und Albisrieden mit je 18 Tagen. In diesen Stadtteilen ist das Angebot an 3.5-Zimmerwohnungen auch eher klein. Ein mittleres Verhältnis von Angebot und Nachfrage besteht im Kreis 4, Affoltern und Oerlikon, wo die Insertionsdauer mit 13 Tagen im mittleren Bereich liegt.

Abbildung 12: Vergleichswohnung 3.5-Zimmer



Ein Blick auf die Wohnungspreise einer 3.5-Zimmerwohnung zeigt allerdings sehr grosse Unterschiede, was auch die längere Insertionsdauer in beliebten Stadtteilen mit erklärt. Deshalb wird als nächstes eine 3.5-Zimmerwohnung im selben Preissegment verglichen. Dies ergibt nun nochmals ein sehr anderes Bild. Abbildung 7 zeigt nun, dass dieselbe Wohnung in der Enge am schnellsten (3 Tage) vermietet wird. Ebenfalls eher schnell dauert es in den trendigen Quartieren Kreis 5 (7 Tage) und Wipkingen (9 Tage). Das entsprechende Angebot ist in diesen Quartieren allerdings verschwindend klein. Im Kreis 1 wird in diesem Zeitraum gar keine entsprechende Wohnung inseriert. In Schwamendingen bleibt dieselbe Wohnung mit 24 Tagen am längsten inseriert. Das Quartier weist auch ein grosses Angebot in diesem Segment auf. Ein mittleres Verhältnis von Angebot und Nachfrage besteht in Altstetten und Oerlikon, wo das Angebot eher gross ist und die Insertionsdauer mit 10 resp. 11 Tage im mittleren Bereich liegt.

Abbildung 13: Vergleichswohnung 3.5-Zimmer, CHF 1500 bis 2000



Als Quartiere mit unterschiedlichen Wohnungsmarkt-Eigenschaften werden der Kreis 1 (angespannter Markt), Altstetten (funktionierender Markt) und Schwamendingen (entspannter Markt) ausgewählt.

Kreis 1, Altstetten und Schwamendingen

Für die drei Stadtteile wird wie anhin ein Regressions-Modell gerechnet. Die Zahl der Inserate ist eher gering, weshalb die Resultate vorsichtig interpretiert werden müssen. Im Stadtteil Altstetten werden 566, in Schwamendingen 222 und im Kreis 1 242 Inserate berücksichtigt. Die Modelle haben eine mittlere bis hohe Erklärungskraft. So können die Merkmale im Kreis 1 fast ein Drittel (30%) der Insertionsdauer erklären, in Altstetten 41 Prozent und in Schwamendingen 23.8 Prozent.

Tabelle 14: Anzahl berücksichtigte Inserate und Modellgüte in den Quartier-Modellen

	PLZ	Inserierte Wohnungen im Zeitraum	Inserierte Wohnungen im Modell	Modellgüte (R ²)
Altstetten	8048	407	566 (72%)	41.2%
Schwamendingen	8051	355	222 (63%)	23.8%
Kreis 1	8001	435	242 (56%)	30.4%

Tabelle 15 zeigt, dass die Bruttomiete in allen Stadtteilen eine stark verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer hat. Pro Hundert Franken Brutto-Monatsmiete mehr verlängert sich die Insertionsdauer um 2.4 respektive 2.5 Tage (100 mal 0.024). Was im Kreis 1 zusätzlich verlängernd auf die Insertionsdauer wirkt sind Bestandswohnungen. Die knappen zehn Prozent sanierter Wohnungen mit Erstbezug gingen deutlich schneller weg. Auch eine geringere Insertionsdauer hatten Wohnungen mit Sicht, welche ein Drittel des Angebots ausmachen.

Tabelle 15: Vergleich der signifikanten Faktoren in ausgewählten Zürcher Stadt-Quartieren

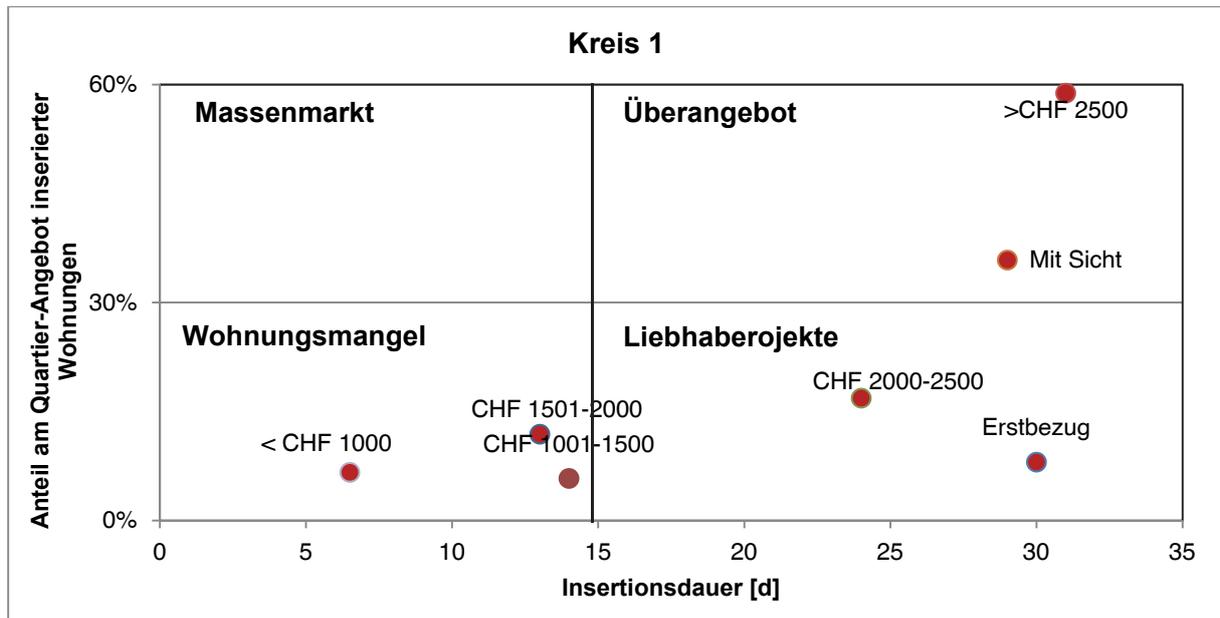
	Kreis 1		Schwamendingen		Altstetten	
	B	Sig.	B	Sig.	B	Sig.*
Wohnungsmerkmale						
1) Zimmerzahl	-5.4	.48	0.4	.91	-1.7	.47
2) Wohnfläche	-0.1	.77	-0.2	.20	-0.2	.08
3) Bruttomiete / Monat	0.024	.00	0.025	.00	0.024	.00
4) Stockwerk	-0.5	.86	0.8	.39	0.4	.59
Bezugsmerkmale						
5) Bestand	37.7	.01	2.45	.69	-7.7	.03
6) Auf Termin verfügbar	4.6	.57	-0.4	.92	-4.9	.09
Zusatzinformationen						
7) Balkon	-2.4	.80	-2.2	.58	0.6	.81
8) Lift	1.2	.88	0.4	.93	-2.4	.36
9) Sicht	-17.7	.04	-5.7	.19	-6.2	.03
10) Garten	-56.2	.31	-12.7	.08	3.7	.37
11) Ofen	2.5	.83	110.7	.00	1.0	.90
12) eigene Waschküche	5.5	.75	-33.7	.01	-5.8	.36
13) Wintergarten					-6.8	.76

* Berücksichtigt werden nur Variablen mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% (siehe grau hinterlegt)

In Schwamendingen ist fast nur der Preis entscheidend. Zu einer schnelleren Vermietung hat nur eine eigene Waschküche beigetragen. Dies ist allerdings eine Eigenschaft, die nur zwei Prozent der Wohnungen bieten konnten. Verlangsamend wirkt auch ein Ofen, allerdings betraf dies nur wenige Prozente des Angebots. In Altstetten wirkt verkürzend auf die Insertionsdauer, wenn es sich um eine Bestandswohnung handelt oder die Wohnung Sicht hat.

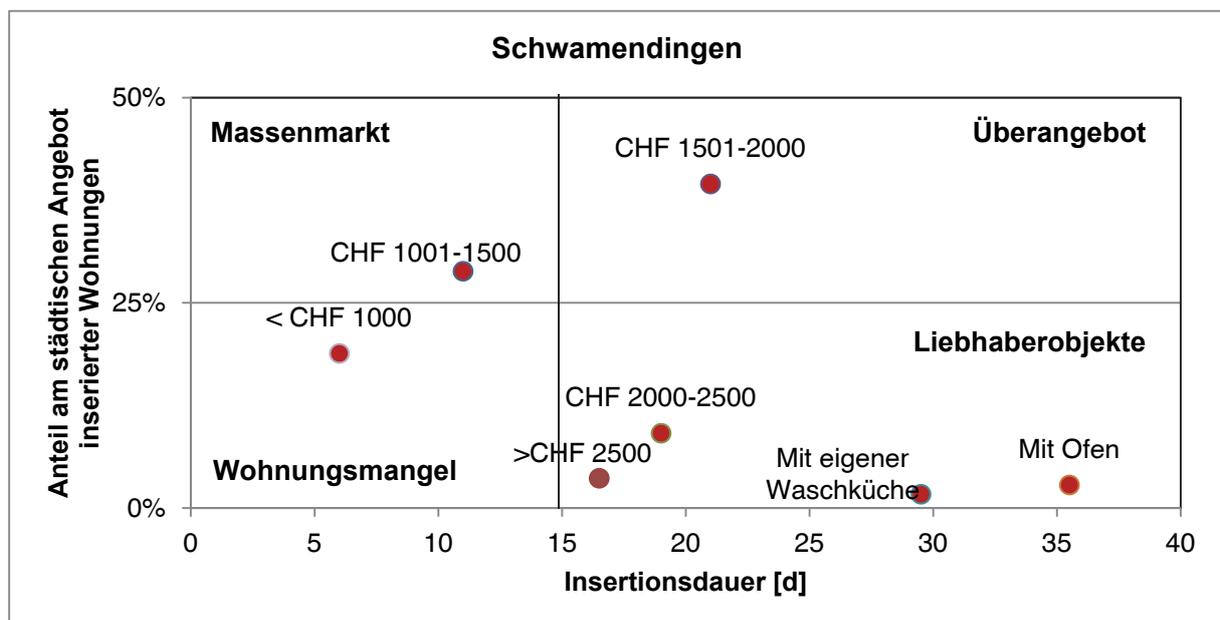
Die nächsten Abbildungen zeigen das Angebot in den Stadtteilen nach Angebots- und Nachfrage-Segmenten auf. Abbildung 14 zeigt, dass es im Kreis 1 ein Überangebot an Wohnungen zu einer Brutto-Miete von über 2500 Franken gibt sowie von Wohnungen mit Sicht. Wohnungen mit Sicht sind zugleich teure Wohnungen, weshalb sie im Bereich des «Überangebots» aufgeführt sind. Zu den «Liebhaberobjekten» gehören Wohnungen, welche zum ersten Mal bezogen werden. Diese Wohnungen sind strukturell teurer als Bestandswohnungen, weshalb ihre Vermietung im Durchschnitt lange dauert. Allerdings haben sie den «Erstbezugs-Bonus», was zu einer etwas geringeren Insertionsdauer gegenüber einer gleich teuren Bestandswohnung führt. Einen Massenmarkt gibt es im Kreis 1 nicht. Allerdings gibt es einen Wohnungsmangel, nämlich bei Wohnungen unter 2000 Franken Brutto-Miete pro Monat.

Abbildung 14: Angebotsaufteilung im Kreis 1 (Insertionsdauer entspricht dem Median für alle Wohnungen, auf die das Merkmal zutrifft)



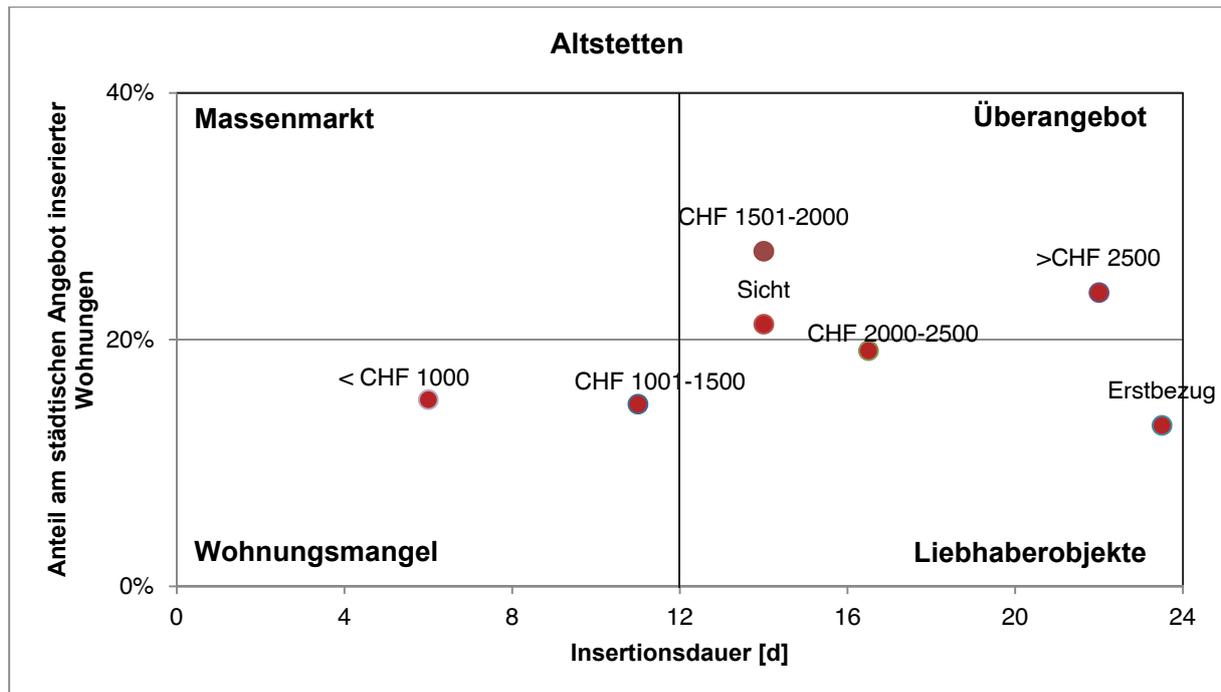
In Schwamendingen gibt es einen Massenmarkt an günstigen Wohnungen für 1000 bis 1500 Franken brutto pro Monat. Die Mangelware liegt sowohl bei kleinen (< 40m²) und grösseren (91-110m²) Wohnungen. Ein Überangebot besteht bei Wohnungen für 1500 bis 2000 Franken brutto pro Monat. Dabei handelt es sich hauptsächlich um 3-Zimmer-Wohnungen. Sie bleiben mit 21 Tagen deutlich länger als der Durchschnitt inseriert. «Liebhaberobjekte» sind eher teure Wohnungen ab 2000 Franken und darüber. Ebenfalls länger inseriert bleiben Wohnungen mit 71 bis 90 Quadratmetern. Gefragt sind in Schwamendingen also 1- und 4-Zimmer-Wohnungen, für welche die Zahlungsbereitschaft eher gering ist.

Abbildung 15: Angebotsaufteilung in Schwamendingen (Insertionsdauer entspricht dem Median für alle Wohnungen, auf die das Merkmal zutrifft)



In Altstetten gibt es keinen Massenmarkt. Dafür besteht ein Wohnungsmangel bei Wohnungen unter 1500 Franken, welche sehr schnell vom Wohnungsmarkt verschwinden und nicht in grosser Zahl angeboten werden. Ein Überangebot besteht bei Wohnungen für 1500 bis 2000 sowie über 2500 Franken pro Monat. Sie bleiben mit 14 respektive 22 Tagen länger als der Durchschnitt inseriert und machen mit je rund 25 Prozent die Hälfte des Angebots aus. In die Klasse Liebhaberobjekt fallen Wohnungen, welche zum ersten Mal bezogen werden.

Abbildung 16: Angebotsaufteilung in Schwamendingen (Insertionsdauer entspricht dem Median für alle Wohnungen, auf die das Merkmal zutrifft)



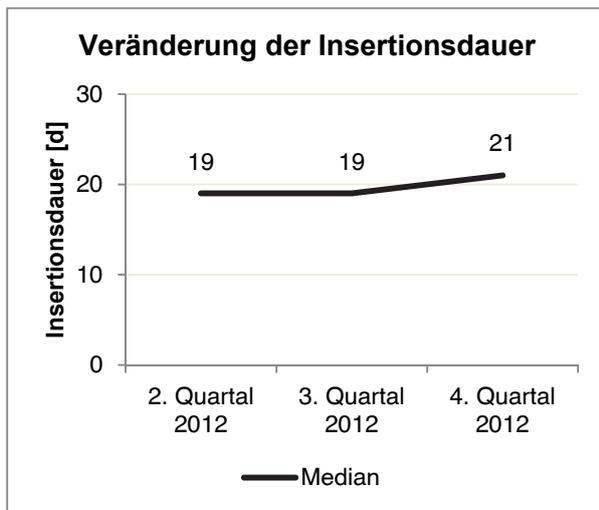
Interessant sind die enormen Unterschiede zwischen den Quartieren: So gibt es im Kreis 1 im Untersuchungszeitraum keine einzige 3 Zimmer Wohnung unter CHF 2000 Bruttomiete pro Monat. In Schwamendingen zählen die Wohnungen in dieser Preisklasse zum Überangebot, sprich sie sind eher zu teuer und müssen nahezu 3 Wochen inseriert werden, bis sie wieder vermietet werden können.

5.3 Agglomeration und Land im Kanton Zürich

Als letztes wird die Quartals-Veränderung für Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich betrachtet. Da die Stadt Winterthur ein Spezialfall ist, wird der «Stadt-Effekt» mit einer entsprechenden Variable im Modell getrennt ausgewiesen. Das heisst, im Modell ist eine Variable enthalten, welche angibt, ob die Wohnung in der Stadt Winterthur inseriert wird oder nicht. Ist die Insertionsdauer in der Stadt Winterthur signifikant kürzer als andernorts im Kanton, so wird dies mit der Variable messbar.

Die Insertionsdauer ist vom dritten ins vierte Quartal 2012 um zwei Tage angestiegen, analog der Stadt Zürich und dem gesamten untersuchten Gebiet.

Abbildung 17: Veränderung der Insertionsdauer in der Agglomeration und Land Zürich im Jahr 2012



Das Rechnungsmodell identifiziert insgesamt neun signifikante Merkmale, die einen Einfluss auf die Insertionsdauer in den beiden Quartalen ausüben. Diese tragen zu einer Erklärungskraft von 12.3% im dritten Quartal und 10.2 Prozent im vierten Quartal bei. Im Modell zum dritten Quartal sind 5166 Inserate (62% aller Inserate) einbezogen, im vierten Quartal 4477 (59% aller Inserate).

Tabelle 16 zeigt, dass im dritten Quartal die Brutto-Miete die Insertionsdauer von Wohnungen signifikant verlängert hat, und zwar um 1.7 Tage pro hundert Franken. Verschiedene Faktoren wirkten verkürzend auf die Dauer, an erster Stelle die Verfügbarkeit einer Wohnung auf Termin (-16 Tage), die Vermietung in der Stadt Winterthur (-7.5 Tage), die Bestandswohnung (-7 Tage), Sicht (-4.1 Tage), Garten (-5 Tage) und ein Wintergarten (-7.8 Tage). Was der Balkon und die höhere Etage in der Stadt sind, sind der Garten und die Sicht in der Agglomeration.

Tabelle 16: Veränderung der wichtigen Merkmale über die Quartale, Agglomeration und Land Zürich (grau hinterlegt: in beiden Quartalen signifikant)

	Q3			Q4		
	B	t	Sig.	B	t	Sig.
Kontrollvariable						
Stadt Winterthur	-7.5	-4.1	.00	-10.5	-4.2	.00
Wohnungsmerkmale						
1) Zimmerzahl	0.0	0.0	.98	3.7	3.3	.00
2) Wohnfläche	0.0	-0.3	.75	0.0	-0.4	.68
3) Bruttomiete / Monat	0.017	15.7	.00	0.015	10.3	.00
4) Stockwerk	0.7	1.6	.10	1.5	2.4	.02
Bezugsmerkmale						
5) Erstbezug oder Bestand	-7.0	-3.7	.00	-10.9	-4.8	.00
6) Sofort oder auf Termin verfügbar	-16.1	-10.0	.00	1.4	0.7	.46
Zusatzinformationen						
7) Balkon	-0.5	-0.4	.71	-2.5	-1.5	.13
8) Lift	-1.7	-1.2	.22	0.9	0.5	.62
9) Sicht	-4.1	-3.3	.00	-5.5	-3.4	.00
10) Garten	-5.0	-3.0	.00	-7.6	-3.4	.00
11) Ofen	-0.1	0.0	.97	1.6	0.7	.47
12) Rollstuhlgängig	-2.6	-1.3	.20	-5.0	-1.8	.07
13) eigene Waschküche	2.5	1.2	.23	-3.6	-1.4	.17
14) Minergiestandard	-3.6	-1.2	.24	5.7	1.7	.09
15) Wintergarten	-7.8	-2.0	.04	-9.4	-1.7	.09

Im vierten Quartal haben sich einige Einflussfaktoren verändert. So spielt der Wintergarten für eine kürzere Vermietung keine Rolle mehr. Auch die Verfügbarkeit auf Termin beeinflusst die Insertionsdauer nicht mehr. Dafür verlängert nun ein Zimmer mehr (-3.7 Tage / Zimmer) und ein höheres Stockwerk die Insertionsdauer (+1.5 Tage / Stockwerk).

Das Angebot an 4-Zimmer-Wohnungen hat am gewichtigsten zur Verlängerung der Insertionsdauer beigetragen. Solche Wohnungen blieben gegenüber dem vorigen Quartal durchschnittlich acht Tage länger inseriert. Ausserdem hat das Angebot zugenommen, womit die Verlängerung nicht nur auf eine geringer Nachfrage zurückzuführen ist, sondern auch angebotsgetrieben ist. Einen ähnlichen Effekt haben Wohnungen in höheren Geschossen, deren Zahl ebenfalls zugenommen hat. Weiter ist die Nachfrage nach Bestandswohnungen, nach Wohnungen für 1500 bis 2000 Franken Brutto-Miete pro Monat sowie nach Wohnungen mit Sicht gesunken.

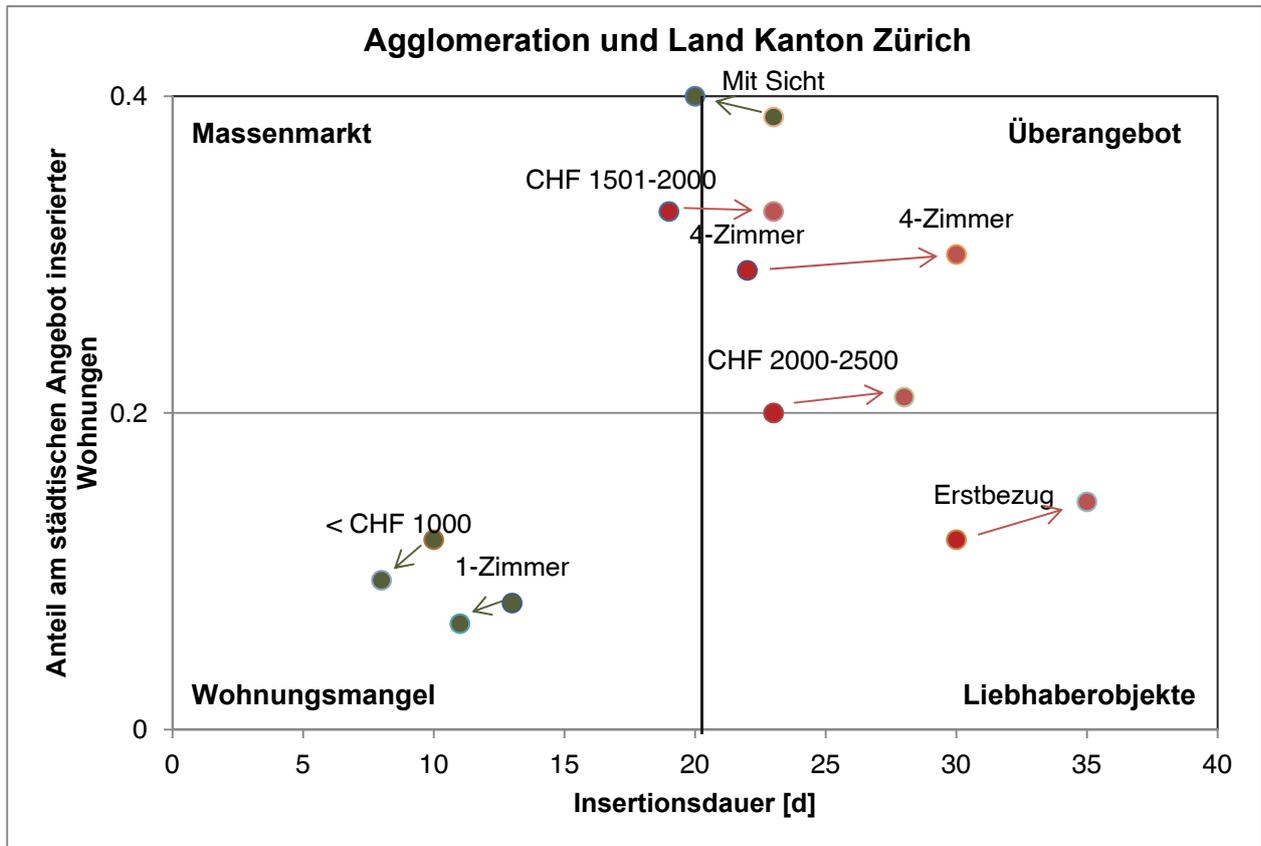
Tabelle 17: Veränderungen zwischen den Quartalen 3 und 4 nach Merkmalen

Merkmal	Insertionsdauer			Anzahl	N	Anteil			Gewicht	
	Q3	Q4	Delta			Q3	Q4	Q3		Q4
Längere Dauer	4-Zimmer	22	30	8	2386	2253	29%	30%	1%	2.4
	Obere Geschosse	19	22	3	5545	5100	77%	78%	1%	2.3
	Bestand	18	20	2	7359	6475	88%	86%	-2%	1.7
	CHF 1501-2000	19	23	4	2524	2228	33%	33%	0%	1.3
	Mit Sicht	20	23	3	3301	2926	40%	39%	-1%	1.2
	CHF 2000-2500	23	28	5	1503	1430	20%	21%	1%	1.1
	3-Zimmer	19	21	2	2693	2535	33%	34%	1%	0.7
	>CHF 2500	36	39	3	1513	1495	20%	22%	2%	0.7
	Erdgeschoss	15	18	3	1628	1412	23%	22%	-1%	0.7
	Mit Garten	18	21	3	1611	1348	19%	18%	-1%	0.5
	2-Zimmer	13	15	2	1546	1297	19%	17%	-1%	0.3
	Stadt Winterthur	13	14	1	826	771	10%	10%	0%	0.1
	mehr als 5-Zimmer	31	31	0	951	921	11%	12%	1%	0.0
	CHF 1001-1500	13	13	0	1188	1013	16%	15%	-1%	0.0
Dachgeschoss	55	38	-17	9	17	0%	0%	0%	0.0	
Kürzere Dauer	< CHF 1000	10	8	-2	877	643	12%	9%	-2%	-0.2
	1-Zimmer	13	11	-2	702	503	8%	7%	-2%	-0.1

Zu einer Verkürzung der Insertionsdauer haben Wohnungen unter tausend Franken bzw. 1-Zimmer-Wohnungen geführt, deren Angebot im vierten Quartal um zwei Prozent abgenommen hat. Solche Wohnungen sind mit durchschnittlich acht respektive elf Tagen Insertionsdauer am schnellsten vermietet.

Abbildung 18 zeigt die Übersicht über die Angebots-/Nachfrage-Segmente. So besteht im vierten Quartal ein Überangebot an 4-Zimmerwohnungen. Sie machen ein Drittel des Angebots aus und bleiben mit 30 Tagen deutlich über dem Median von 21 Tagen inseriert. Ein Wohnungsmangel besteht dagegen 1-Zimmer-Wohnungen bzw. Wohnungen für weniger als tausend Franken pro Monat, welche lediglich acht Prozent des Angebots ausmachen und schon nach 8 bis 11 Tagen vermietet sind. Als «Liebhaberobjekte» entpuppen sich Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern. Sie bleiben über 30 Tage inseriert und machen rund zwölf Prozent des Angebots aus. Ein Massenmarkt ist nicht eindeutig identifizierbar. Dazu zählen am ehesten 3-Zimmerwohnungen, welche rund einen Drittel des Angebots ausmachen und in durchschnittlicher Zeit vermietet werden können.

Abbildung 18: Insertionsdauer und Angebot in der Agglomeration und Land Zürich, viertes Quartal 2012 (Insertionsdauer entspricht dem Median für alle Wohnungen, auf die das Merkmal zutrifft)



Interessant ist, dass der Wohnungsmarkt in der Agglomeration und Land im Kanton Zürich – undifferenziert nach Regionen oder einzelnen Gemeinden betrachtet – keinen Massenmarkt aufweist, stattdessen aber ein Überangebot an 4-Zimmerwohnungen. Ein Wohnungsmangel herrscht bei Einzimmerwohnungen und sehr günstigen Wohnungen. Die pauschale Aussage, dass ausserhalb der grossen Städte keine Nachfrage nach kleinen Wohnungen besteht, kann damit nicht bestätigt werden.

6 Schlussfolgerungen

Als Schlussfolgerungen können sowohl Erkenntnisse zu den relevanten Merkmalen für die Insertionsdauer als auch zur Methode, die Verweildauer als Alternative zur Leerwohnungsziffer zu nutzen, gewonnen werden.

6.1 Relevante Merkmale für die Insertionsdauer

Die Daten zeigen, dass der Druck auf die Städte Zürich und Winterthur hoch ist, da hier die mittlere Insertionsdauer wesentlich kürzer ist als überall sonst. Ein ähnlicher Druck ist in der Stadt Basel nicht messbar. Im Gegenteil werden hier Wohnungen eher lange inseriert.

Innerhalb der Stadt Zürich zeigen sich sehr grosse Unterschiede nach Quartieren. So gibt es ein deutliches Überangebot an teuren Wohnungen in begehrten innerstädtischen Quartieren, wo die Höhe des Mietpreises zulasten einer längeren Insertionsdauer ausgereizt wird. Gleichzeitig gibt es in weniger begehrten Stadtrandquartieren ein Überangebot an Wohnungen im mittleren Preissegment, da hier die Zahlungsbereitschaft deutlich geringer ist. Gleichzeitig zum Überangebot gibt es in der gesamten Stadt einen Wohnungsmangel an sehr günstigem Wohnraum.

Was ebenfalls hervorsteht ist die Tatsache, dass der Preis einer Wohnung zwar eine sehr grosse Rolle spielt, aber nicht die einzige. Betrachtet man die Agglomeration, so spielt auch die Anzahl Zimmer einer Wohnung je nach Saison eine Rolle. Je mehr Zimmer, desto länger die Insertionsdauer. Der Zimmer-Effekt ist im untersuchten Zeitraum in der Stadt Zürich nicht nachweisbar.

Was der Balkon und die höhere Etage in der Stadt sind – und zu einer kürzeren Insertionsdauer führen – sind der Garten und die Sicht in der Agglomeration.

Grundsätzlich fällt auf, dass sich die signifikanten Merkmale je nach Saison und je nach untersuchtem Raum sehr stark verändern. Dies zeigt, dass sich die Wohnungsnot nicht mit einfachen Merkmalen und nicht generalisiert erklären lässt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist je nach Lage sehr unterschiedlich, nicht nur was die Bereitschaft zum Zahlen betrifft, sondern auch die Erwartungen an Wohnungsmerkmale. Die Nachfrage nach Wohnungen lässt sich nicht nur mit gross und günstig erklären.

Für ein Modell, das Aussagen zur Verweildauer von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt machen soll bedeutet dies, dass es wenig Sinn macht, dieses Modell auf zu grosse Räume und zu lange Zeitphasen anzuwenden.

6.2 Eignung der Verweildauer als Alternativkonzept zur Leerwohnungsziffer

Insertionsdaten sind heute von hoher Qualität. Von der Aussagekraft her decken sie mindestens 33 bis 75 Prozent der Wohnungswechsel ab, je nach Region. Darin enthalten sind auch die Wohnungswechsel im Eigentum. Für diesen Marktanteil können repräsentative Aussagen gemacht werden.

Mit der Messung der Verweildauer können nicht nur Entwicklungen in vierteljährlichem Abstand verfolgt werden, sondern auch einzelne Ursachen für die Veränderungen identifiziert werden. Die An- oder Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann also zu einem gewissen Grad erklärt werden. Die Erklärungen werden umso stärker, je homogener der untersuchte Wohnungsmarkt ist.

Insofern kann das «time-on-market» Konzept unseres Erachtens differenzierter Aussagen als die klassischen Leerwohnungsziffern liefern:

Mit dem entwickelten Modell zur Einschätzung der Quartalsveränderungen können sowohl Aussagen zur Entwicklung des Angebots als auch zur Veränderung der Nachfrage gemacht werden. Es sind ausserdem Aussagen zu einzelnen Segmenten auf dem Wohnungsmarkt möglich. Die Wohnungsnot in Städten ist nicht mehr allgemein, sondern kann auf einzelne Räume oder Wohnungssegmente herunter und wesentlich differenzierter und zeitnaher beurteilt werden.

7 Anhang

7.1 Literatur

- Allen, M. T., Rutherford, R. C., & Thomson, T. a. (2009). Residential Asking Rents and Time on the Market. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 38(4), 351–365. doi:10.1007/s11146-007-9092-0
- Anglin, P. M. (2003). The Trade-off Between the Selling Price of Residential Properties and Time-on-the-Market: The Impact of Price Setting. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 26(1), 95–111.
- Communities. (2011). *Housing Strategy Statistical Appendix (HSSA): 2010-11*. London.
- Dörig, F. (2011). *Bevölkerungsbefragung 2011*. Zürich.
- Eberhard, A. (2012). Im Gespräch: Welche Immobilie darf's denn sein? *News vom Immobilien- und Wohnungsmarkt*, 2012–2013.
- Grillon, N. (2008). *Wanderungsbefragung 2008. Grafiken und Tabellen* (pp. 1–249). Basel.
- Homegate, & ZKB. (2011). *Umzugs-Report*. Zürich.
- Kang, H. Bin, & Gardner, M. J. (1989). Selling Price and Marketing Time in the Residential Real Estate Market. *The Journal of Real Estate Research*, 4(1), 21–35.
- Sager, D. (2004). *Überprüfung einer Ergänzung oder Ersetzung der Leerwohnungszählung durch eine IT*. Zürich.
- Sirmans, G., & John, B. (1991). Determinants of market rent. *Journal of Real Estate Research*. Retrieved from <http://ares.metapress.com/index/l532111124144176.pdf>
- Wüest & Partner. (2012). *Wohnungsmarkt-Atlas Deutschland 2012*. Berlin.

7.2 Inserierte Wohnungen in den untersuchten Quartalen

Tabelle 18: Inserierte Wohnungen in den Quartalen 2, 3, 4 2012 in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Land und Zürich

Merkmal	Alle Inserate	Inserate Stadt Zürich	Inserate Stadt Basel
1-Zimmer	12%	20%	19%
2-Zimmer	21%	26%	30%
3-Zimmer	34%	33%	33%
4-Zimmer	24%	16%	13%
Mehr als 5-Zimmer	9%	6%	5%
< 40m ²	10%	18%	18%
41-70m ²	28%	33%	39%
71-90m ²	23%	20%	21%
91-110m ²	17%	13%	10%
111-130m ²	11%	7%	6%
> 130m ²	11%	9%	6%
< CHF 1000	15%	12%	35%
CHF 1001-1500	16%	11%	22%
CHF 1501-2000	30%	25%	23%
CHF 2000-2500	17%	16%	9%
> CHF 2500	22%	36%	10%
Erdgeschoss	20%	19%	13%
Obere Geschosse	79%	81%	87%
Dachgeschoss	0%	0%	0%
Bestand	89%	88%	93%
Erstbezug	11%	12%	7%
Auf Termin	64%	63%	66%
Nach Vereinbarung	36%	37%	34%
Balkon	60%	54%	65%
Lift	36%	41%	49%
Sicht	32%	33%	16%
Garten	15%	12%	10%
Ofen	13%	9%	4%
Rollstuhlgängig	7%	6%	3%
Eigene Waschküche	7%	5%	4%
Minergiestandard	3%	2%	1%
Wintergarten	2%	1%	1%

