

Das Verhältnis von Angebots- und Transaktionspreisen am Schweizer Mietwohnungsmarkt

Swiss Real Estate Research Congress 2019

Freitag 29. März 2019

Michel Fleury, Economic Research, Raiffeisen Schweiz



Swiss Real Estate Institute
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare
Forschung für die Praxis



HWZ

Ablauf

- 1 Forschungsfrage
- 2 Daten und Operationalisierung
- 3 Allgemeine Verteilung der Abweichungen
- 4 Abweichungen nach Kontextmerkmalen
- 5 Abweichungen nach Objektmerkmalen
- 6 Fazit
- 7 Weiterführende Schritte



1 Forschungsfrage

Aufgrund schwieriger Datenlage greifen Forscher und Analysten bei Mietpreisen auf Angebotsdaten zurück.

Ob Insertionspreise ein guter Indikator für Transaktionspreise am Mietmarkt sind, wurde bisher kaum behandelt.

=> Inwiefern eignen sich Insertionspreise als Indikator für Transaktionspreise am Schweizer Mietwohnungsmarkt?



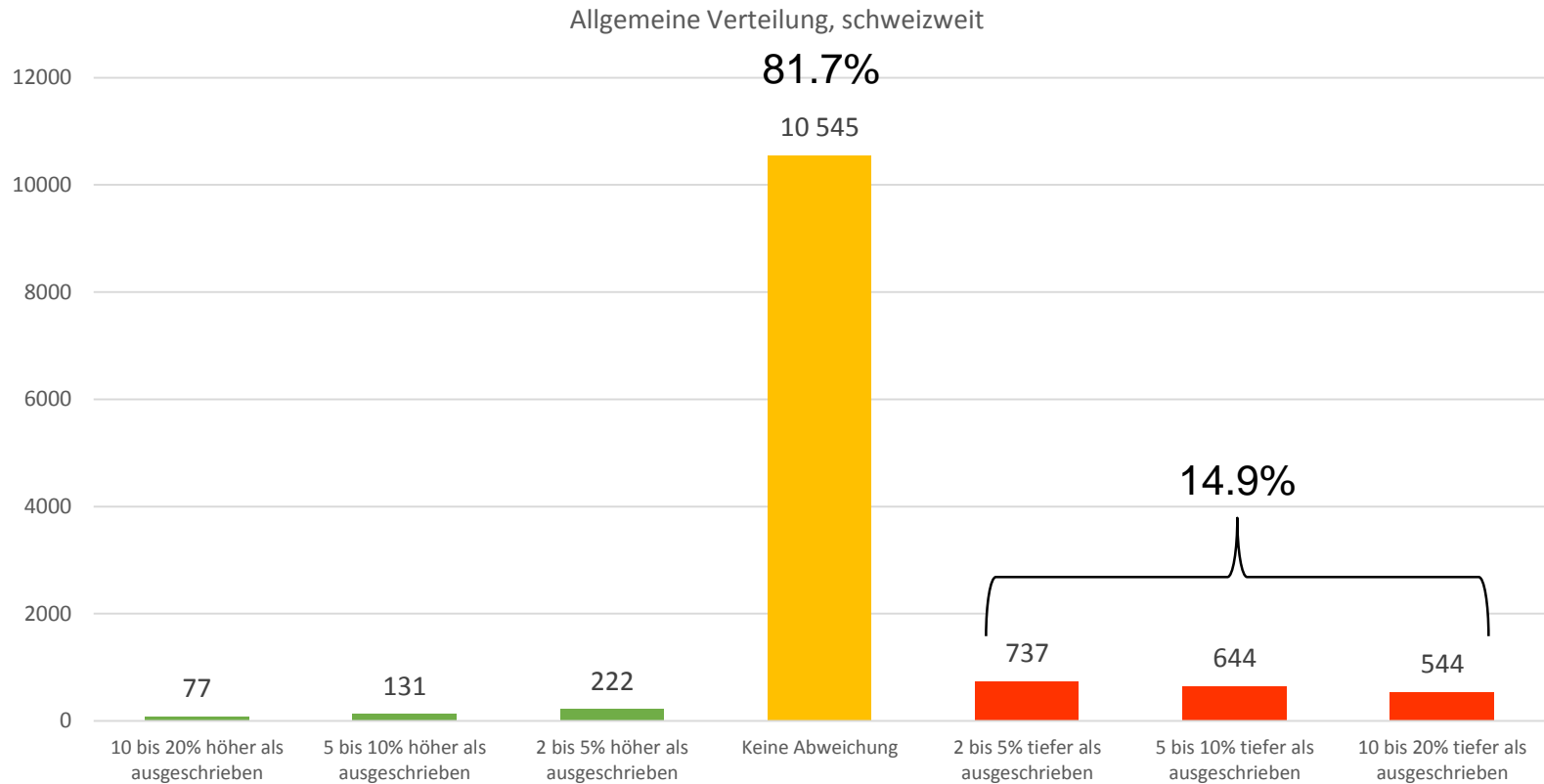
2 Daten und Operationalisierung

- Verknüpfung von Onlineinseraten aus dem AdScan-Datensatz und Mietverträgen aus den REIDA-Daten.
- Knapp 13'000 Wohnungsinserate aus den Jahren 2013 bis 2016 wurden in die Analyse miteinbezogen.
- Abweichungen von unter 2% werden nicht als Abweichungen betrachtet.
- Sehr grosse Abweichungen werden als Ausreisser/Zuweisungsfehler ebenfalls aus der Analyse ausgeschlossen.



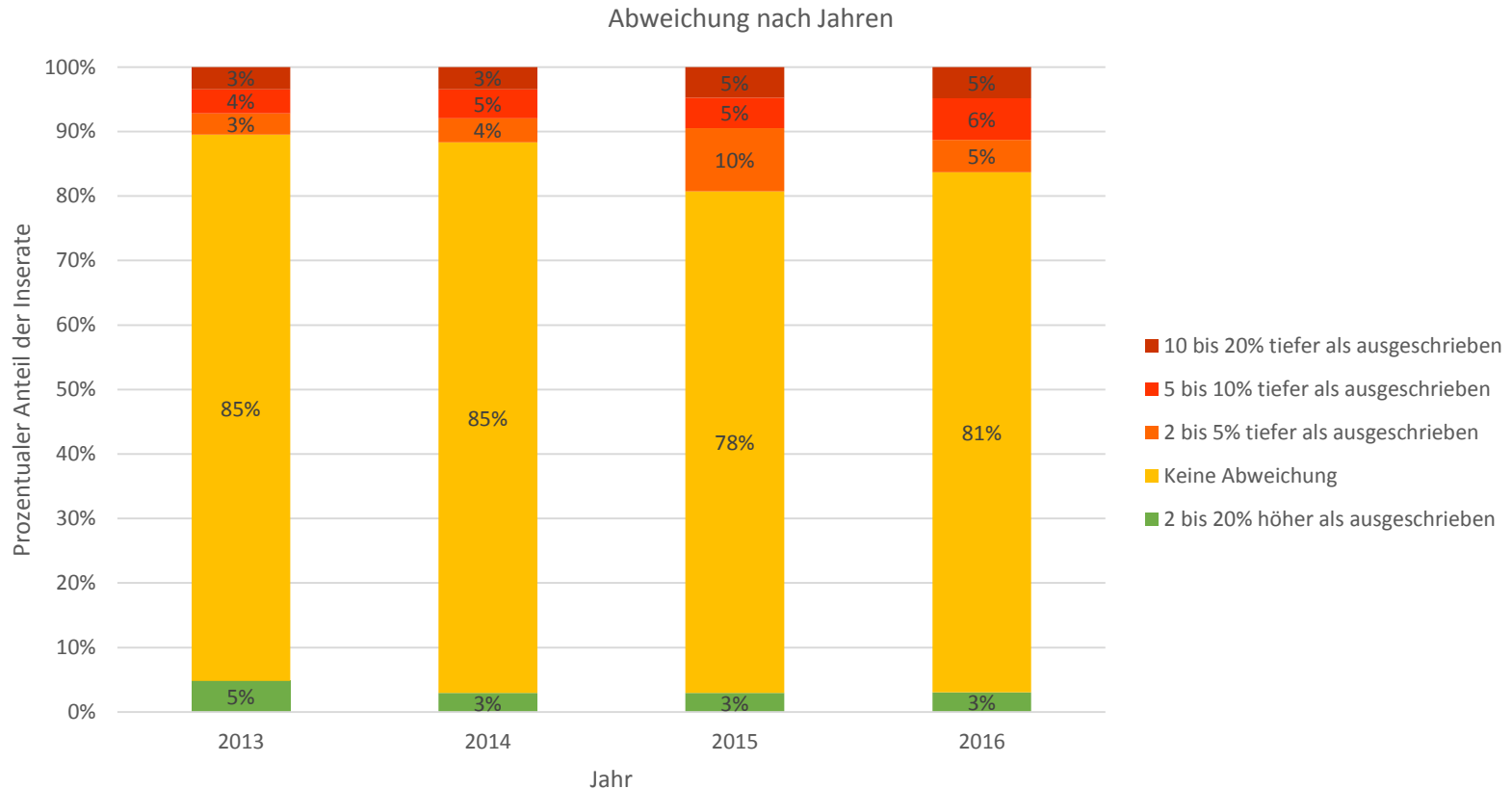
3 Allgemeine Verteilung der Abweichungen

Über 80% der Wohnungen wurden zum inserierten Preis vermietet



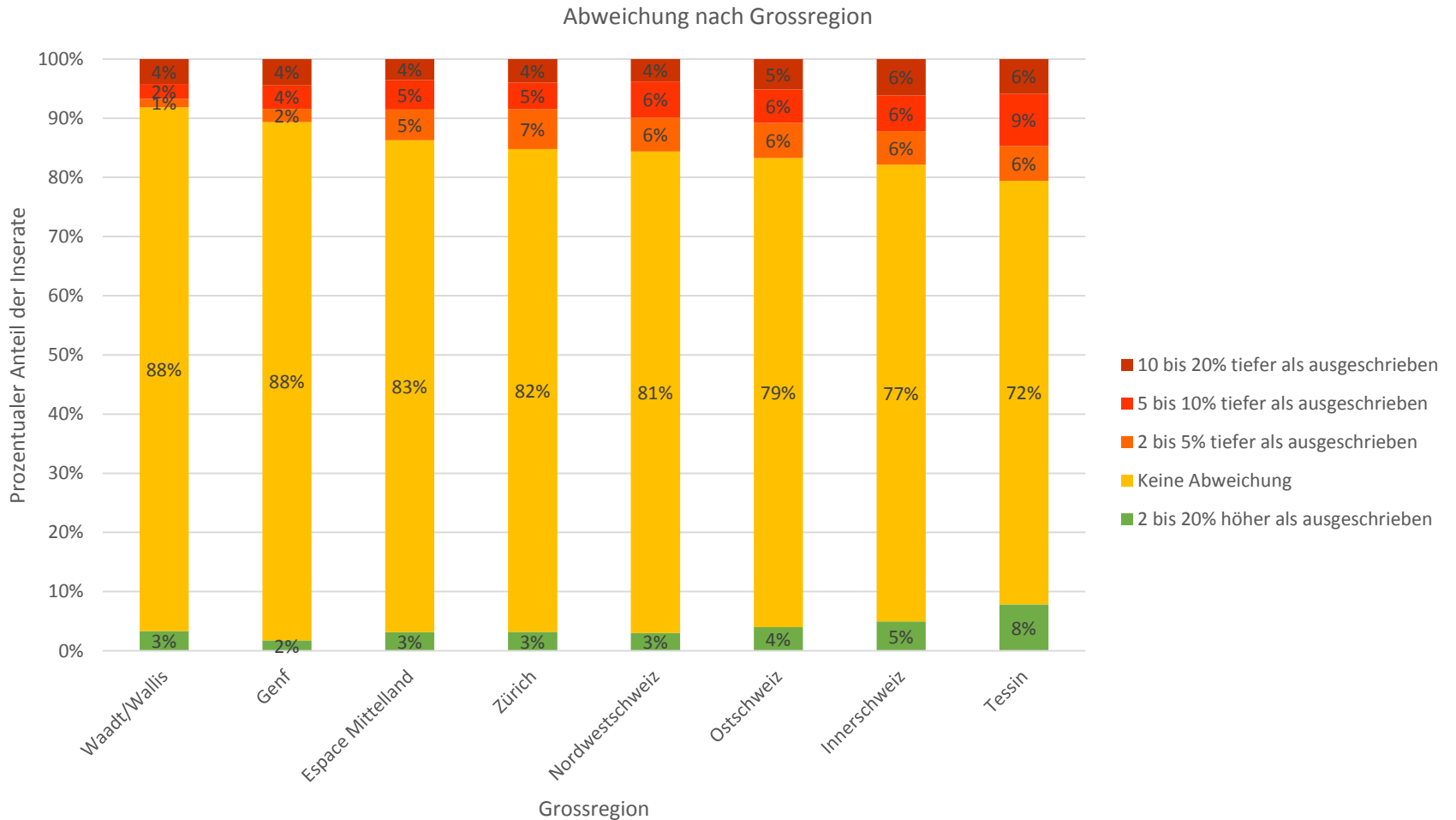
4 Abweichungen nach Jahren

Die Schwankungen von Jahr zu Jahr weisen keinen eindeutigen Trend auf



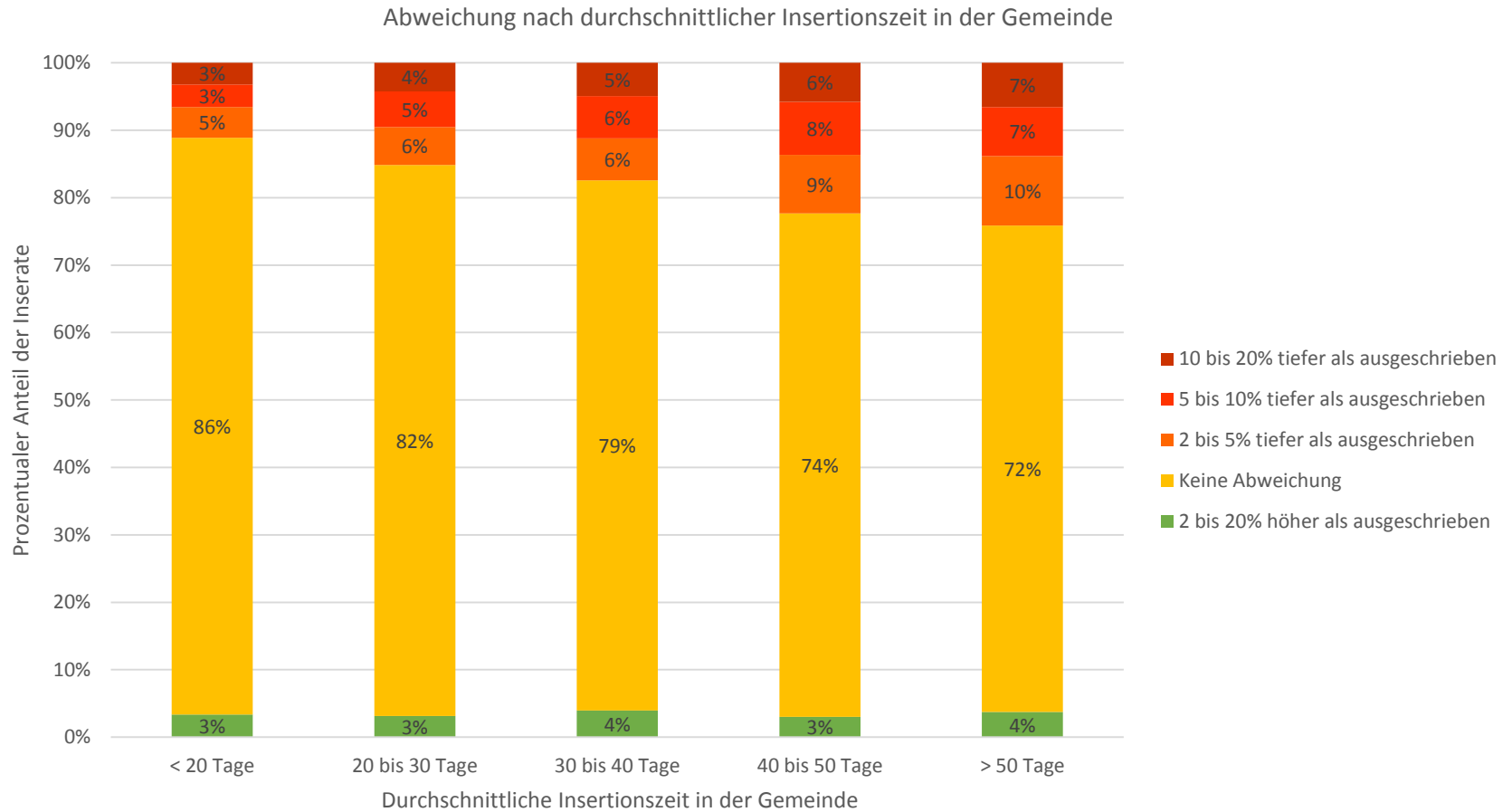
4 Abweichungen nach Grossregion

Regionen mit entspannten Mietmärkten weisen höhere Rabattquoten auf



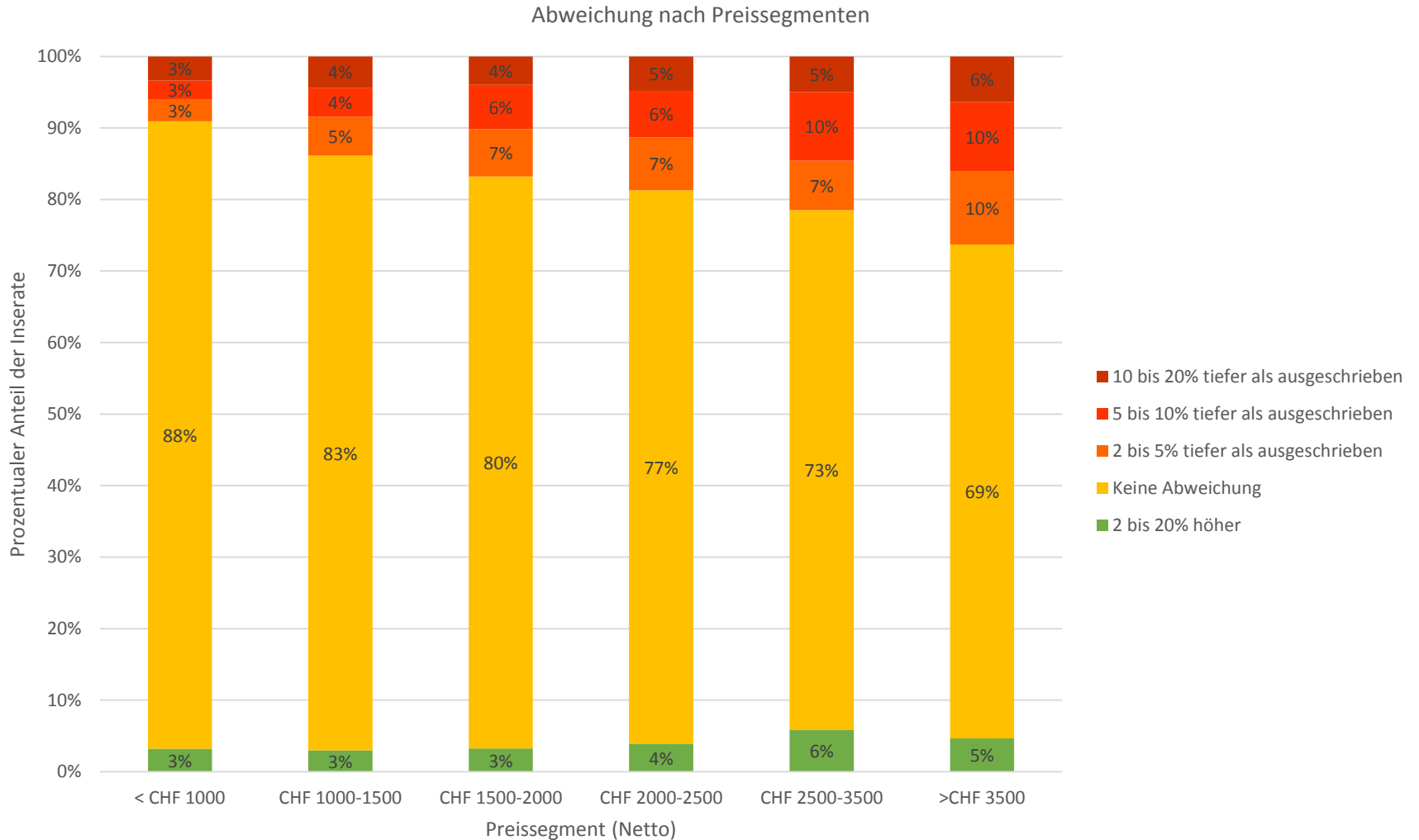
4 Abweichungen nach durchschnittlicher Insertionszeit der Gemeinde

Weniger Preisreduktionen in angespannten Märkten



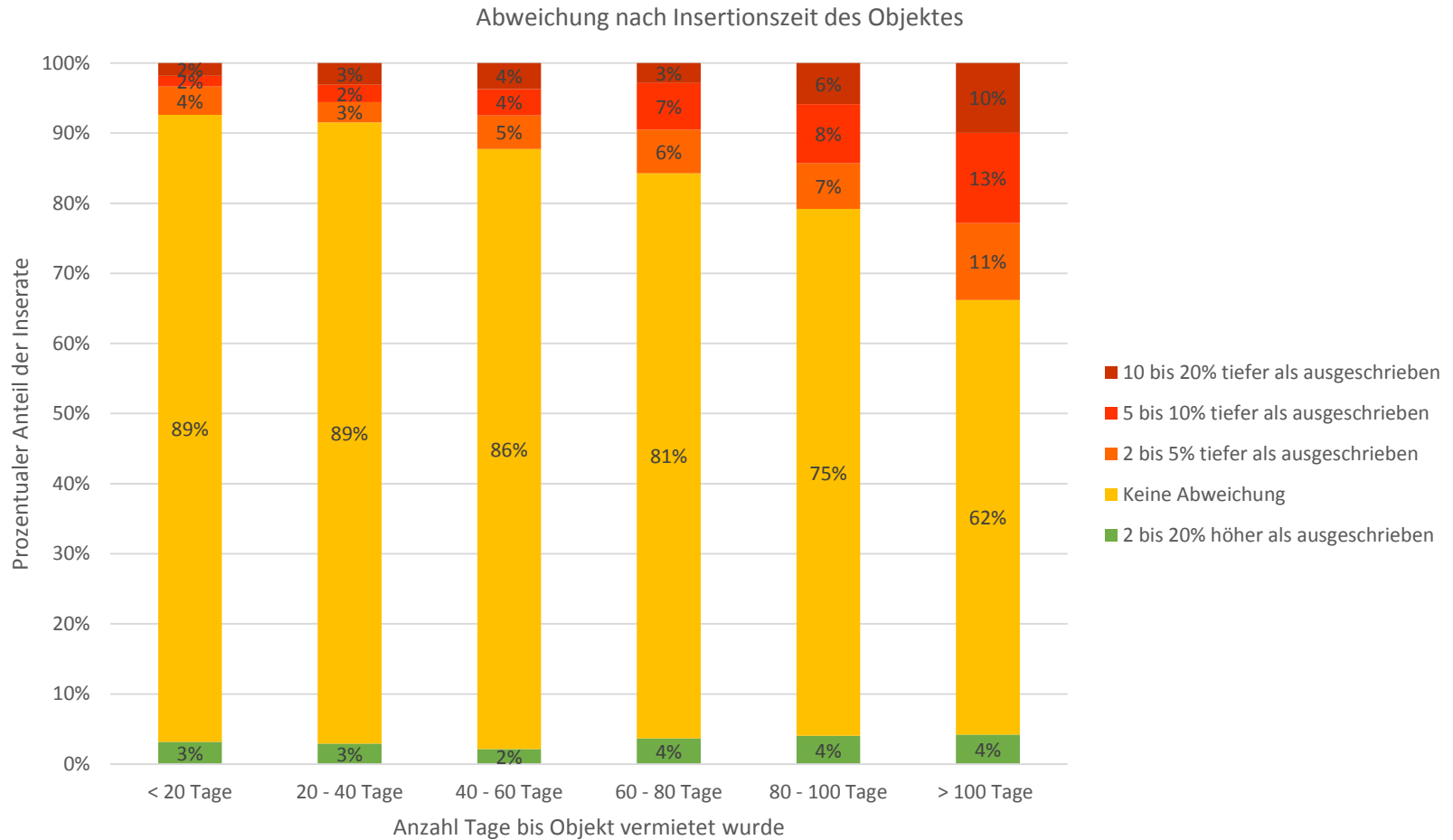
5 Abweichungen nach Preissegmenten

Mit steigendem Mietzins erhöht sich der Anteil an preislich reduzierten Wohnungen



5 Abweichungen nach Insertionszeit

Je länger inseriert wird, umso öfters werden Rabatte gewährt



6 Zusammenfassung der Resultate

- Bei rund 15% der Wohnungen wird ein Rabatt gewährt, bei 4% der Wohnungen liegt der Rabatt über 10% der Nettomiete.
- In einem schwierigen Marktumfeld steigt der Anteil an preislich reduzierten Wohnungen.
- Mit der Höhe des Nettomietzinses und der Wohnungsgrösse steigt die Wahrscheinlichkeit auf Preisnachlässe.
- Je länger eine Wohnung auf dem Markt ist, umso öfter werden Rabatte gewährt.



6 Fazit

- Angebotsmieten sind ein guter Indikator für effektive Mieten. Sie sind daher für Forschungsprojekte, Preisindikatoren, Marktanalysen, etc. eine legitime Erhebungsmethode von effektiven Mietpreisen.
- Dies trifft insbesondere für durchschnittliche Objekte in gesunden Wohnungsmärkten zu.



7 Weiterführende Schritte

- Ein grosser Teil der Varianz lässt sich wahrscheinlich mit der Vermietbarkeit erklären. Eine kombinierte Analyse der Einflussfaktoren wäre der nächste logische Schritt.
- Die Preisreduktionen innerhalb der Insertionsdauer wurden nicht betrachtet. Der Miteinbezug wäre sicherlich sinnvoll.
- Im neuen Marktumfeld mit erstmals seit Jahren wieder fallenden Angebotsmieten und steigenden Leerständen, könnte sich der Anteil Preisreduktionen vergrössert haben. Der Miteinbezug aktueller Daten wäre daher sinnvoll.



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

