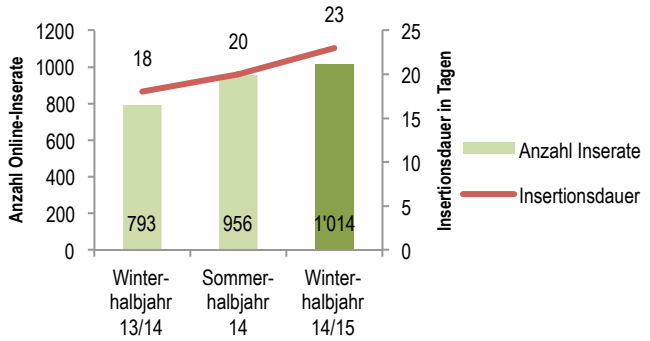
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 20 auf 23 Insertionstage entspannt.

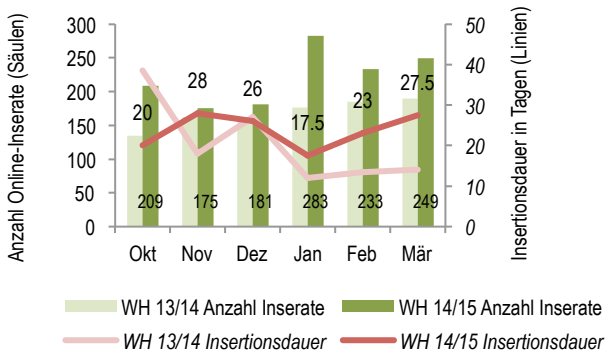
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas grösserem Angebot von 1‘014 gegenüber 956 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 20 auf 23 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen war somit deutlich geringer bei etwas grösserem Angebot. Die Situation ist deutlich entspannter als Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, allerdings bei deutlich grösserem Wohnungsangebot.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 129 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 waren vor allem die Monate Januar bis März anfangs Jahr deutlich entspannter als im Winterhalbjahr zuvor. Die ist vor allem eine Folge des deutlich grösseren Wohnungsangebots in diesen Monaten.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

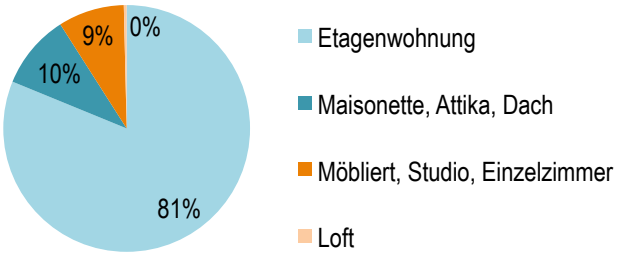
Bei über 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 9% aus. Lofts wurden keine angeboten.

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

- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (17 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (19 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (21 Tage).

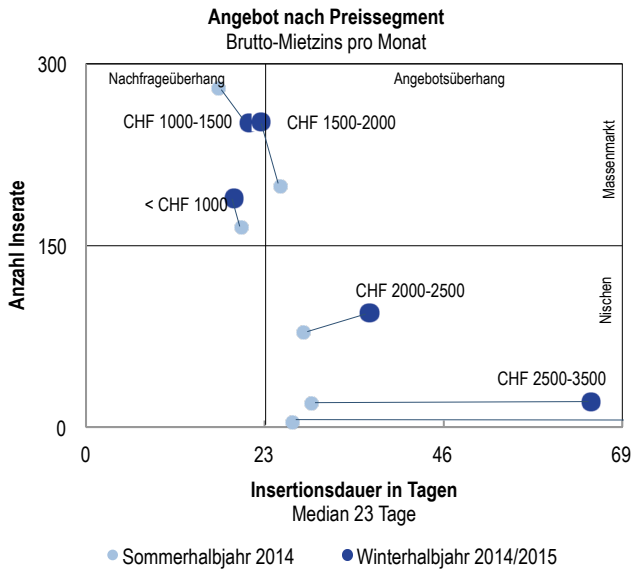
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (17 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (18 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (21 Tage).



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

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage nach Wohnungen im günstigeren und teuren Preissegment.

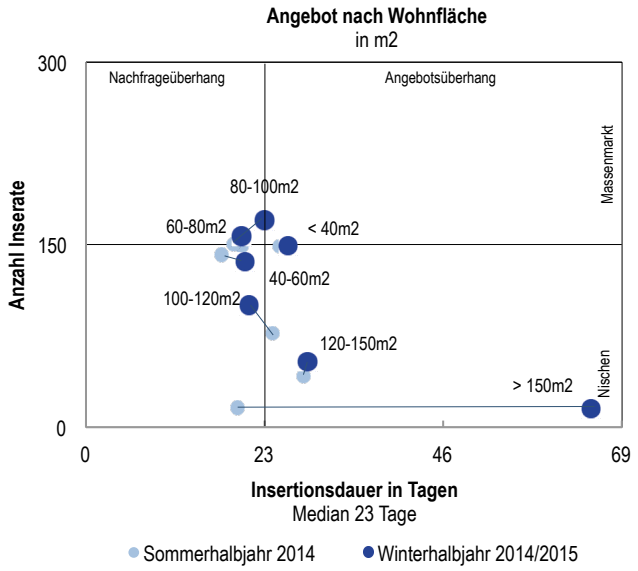


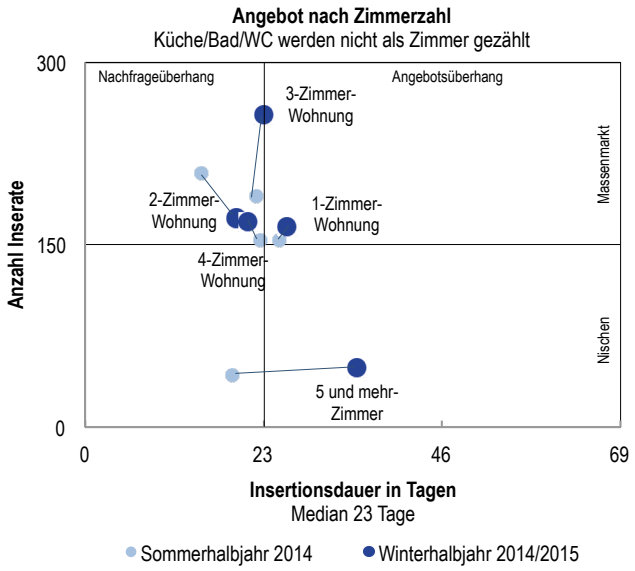
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei etwas grösserem Mietwohnungsangebot deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist auf eine geringere Nachfrage im tieferen Preissegment von CHF 1‘000 bis 1‘500 sowie im höheren Preissegment von CHF 2‘000 bis 2‘500 zurückzuführen. Die wenigen Wohnungen für über CHF 3‘500 waren sogar erst nach 128 Tagen vermietet. Betroffen waren damit vor allem die Segmente der 2- und 5-Zimmerwohnungen.

Ein Angebotszuwachs von knapp 70 Wohnungen hat im Segment der 3-Zimmerwohnungen stattgefunden. Dies führte zu einer leicht entspannteren Situation für die Wohnungssuchenden.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis wirkten sich mehr Wohnfläche oder ein Balkon beschleunigend auf die Wiedervermietung aus.





Angebot nach Preissegment

Rund 786 Wohnungen, 97% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 440 Wohnungen, 54% des Angebots) wurden mit 19 bis 21 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 Franken ab: Sie mussten zwei bis vierzehn Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Keine Nachfrage hatten vor allem die sechs Wohnungen, die im teuersten Segment angeboten wurden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit Flächen von 40 bis 80 respektive 100 bis 120m^2. Die Nachfragesituation hat sich bei den grösseren Wohnungen dank grösserem Angebot leicht angespannt.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand im Nischensegment der Wohnungen mit über 150m^2. Bei gleich grossem Angebot hat die Nachfrage deutlich nachgelassen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei Zimmern. Allerdings hat sich die Situation gegenüber der Vorperiode deutlich entspannt.

Weniger nachgefragt waren Familienwohnungen mit fünf Zimmern. In diesem Segment hat sich der Nachfrageüberhang aus der Vorperiode zu einem Angebotsüberhang verändert.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

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

Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 elf

Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 779 von 815 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 96% aller online inserierten Wohnungen.