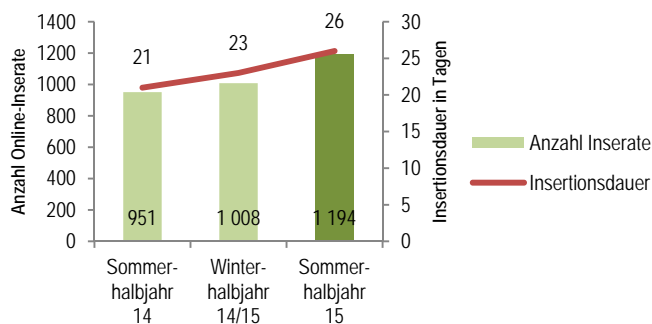


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Sommerhalbjahr 2015¹

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

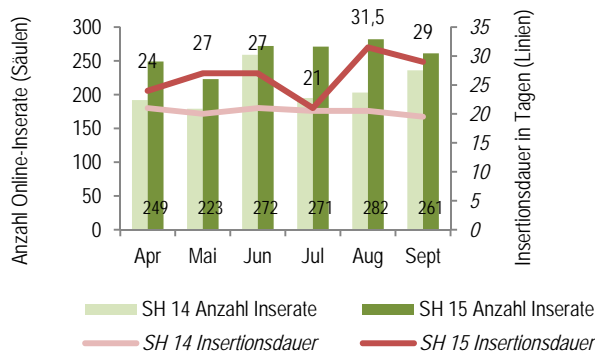
Veränderung zu Vorperioden



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

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

Veränderung innerhalb der Periode



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

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

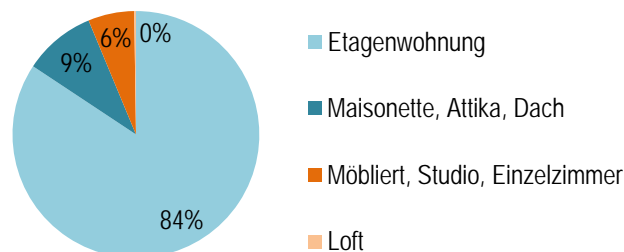
Bei über 84% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 9% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 6% aus. Lofts wurden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

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

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

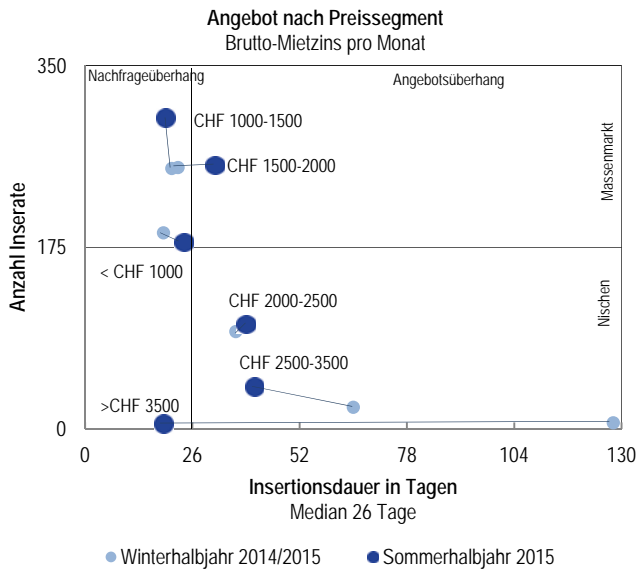
Unter den «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

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



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

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

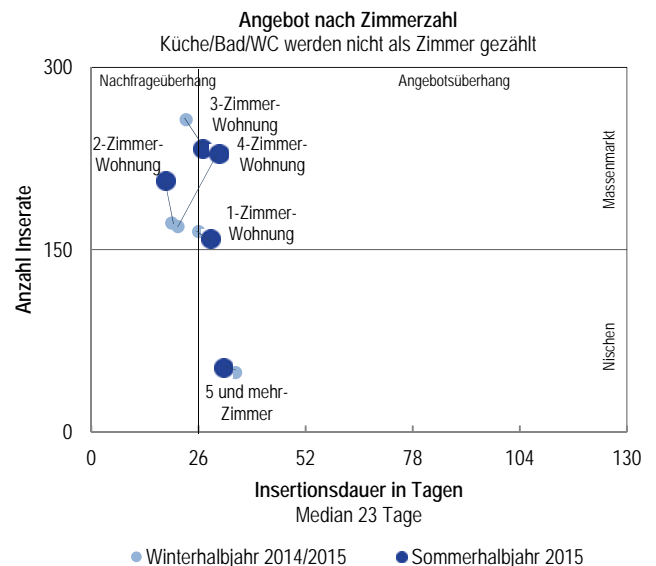
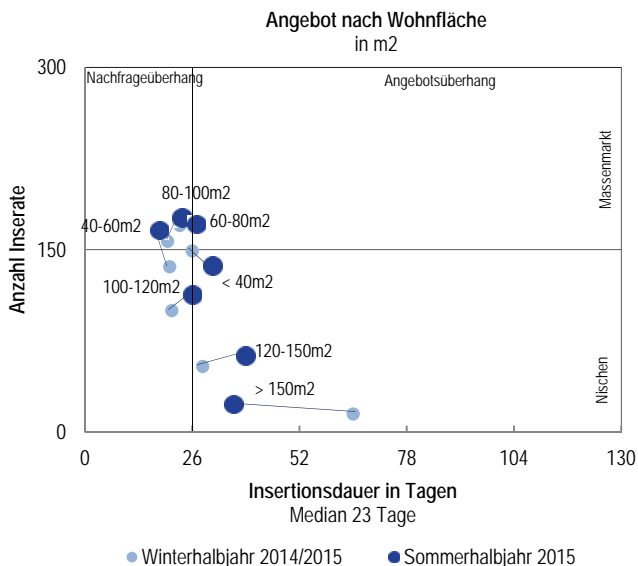


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode ist durch das deutlich grössere Angebot begründet.

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

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

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



Angebot nach Preissegment

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

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

Angebot nach Wohnfläche

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

Angebot nach Zimmerzahl

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

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

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

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