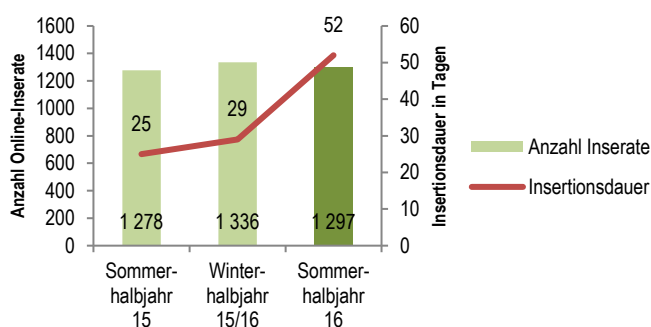


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Sommerhalbjahr 2016¹

Das Wohnungsangebot ist im Sommerhalbjahr 2016 leicht zurückgegangen. Trotzdem ist die mittlere Insertionsdauer stark von 29 auf 52 Insertionstage gestiegen.

Veränderung zu Vorperioden

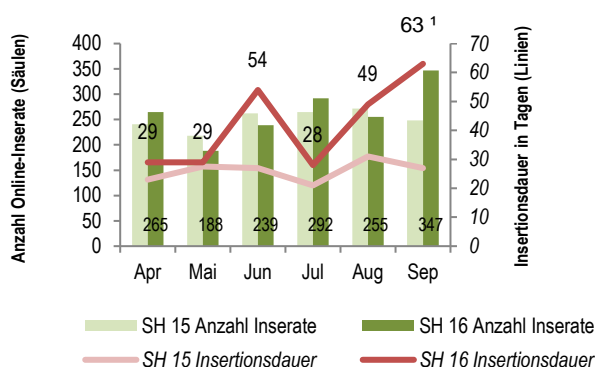


Bei einem leicht rückläufigen Angebot von 1'297 Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 29 auf 52 Tage sehr stark zu. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Chur brach im Sommerhalbjahr 2016 somit regelrecht ein.

Auch im Vergleich mit der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit noch 25 Tage betragen hatte, blieb die Angebotsmenge in etwa konstant. Das grössere Wohnungsangebot wurde nicht durch eine gesteigerte Nachfrage absorbiert.

Chur hat sich damit zum Mietwohnungsmarkt mit der längsten Insertionszeit aller untersuchten Städte entwickelt.

Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende der Berichtsperiode sind die Insertionszeiten in Chur stark angestiegen. Wohnungen, die im September vermietet wurden, waren im Schnitt 63 Tage auf dem Netz aufgeschaltet, bevor sich ein neuer Mieter fand.

¹ Aufgrund von noch unklaren Auswirkungen von Änderungen auf einem in Chur bedeutenden Online-Marktplatz wurden für die Berechnung der Insertionsdauer nur Inserate berücksichtigt, welche bis zum 15. September vom Netz genommen wurden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

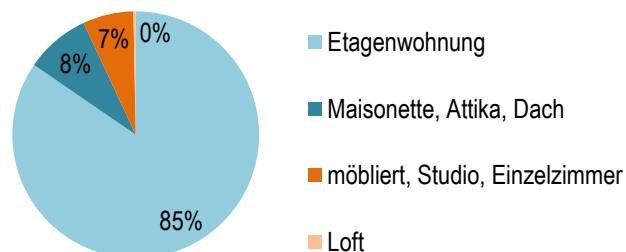
Bei 85% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 8% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 7% aus. Lofts wurden kaum angeboten.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (29 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (41.5 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (31.5 Tage).

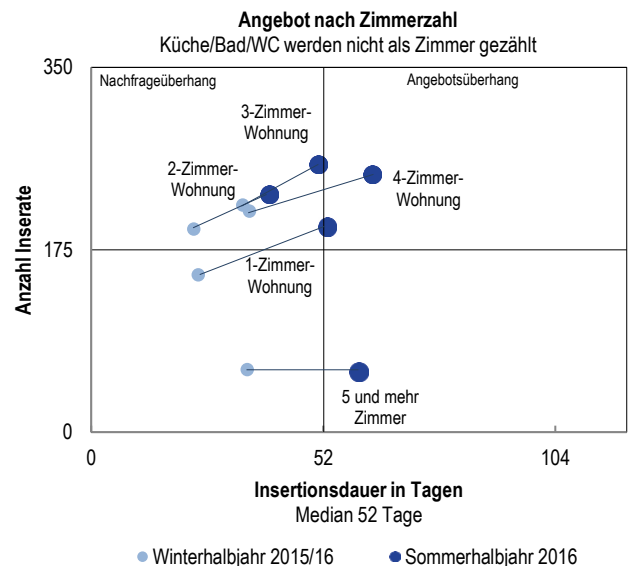
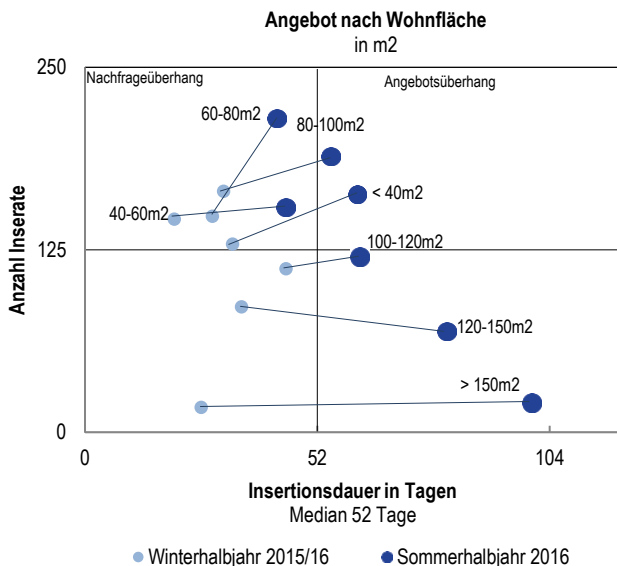
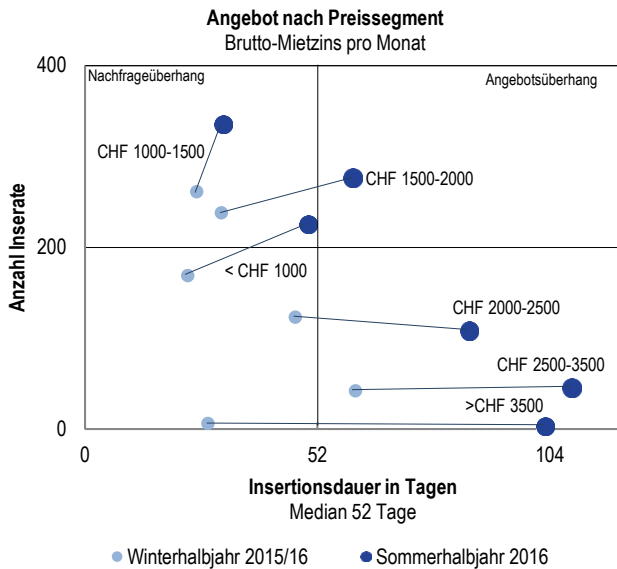
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (81 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (84 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (86 Tage).



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

Starker Nachfrageeinbruch in allen Wohnungssegmenten lässt Insertionsdauern stark ansteigen.



Angebot nach Preissegment

Rund 836 Wohnungen, 84% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (560 Wohnungen, 56% des Angebots) wurden mit 31 bis 50 Tagen relativ schnell absorbiert.

Am wenigsten vom Nachfrageeinbruch betroffen waren Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000-1'500. Hier dürfte sich vor allem das stark gestiegene Wohnungsangebot für die leicht höhere Insertionszeit verantwortlich zeichnen.

In den oberen Preissegmenten (>CHF 2'000) besteht ein starker Angebotsüberhang. Wohnungen in diesen Preissegmenten müssen über 85 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in allen Flächensegmenten stark eingebrochen. Am stärksten war der Nachfragerückgang bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m². Bei diesen Wohnungen besteht ein Angebotsüberhang. Die Wohnungen müssen über 80 Tage inseriert werden, um einen Mieter zu finden. Durch den starken Nachfrageeinbruch existieren keine Flächensegmente mit grösserem Nachfrageüberhang mehr.

Angebot nach Zimmerzahl

Was den Zimmermix anbelangt, befand sich der Markt in Chur in einem recht guten Gleichgewicht. Wohnungen mit mehr als vier Zimmern waren etwas zu viele vorhanden, während Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern eher knapp waren.

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 2016 1% der Insertionsdauer. Die übrigen 99% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 929 von 998 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 93% aller online inserierten Wohnungen.