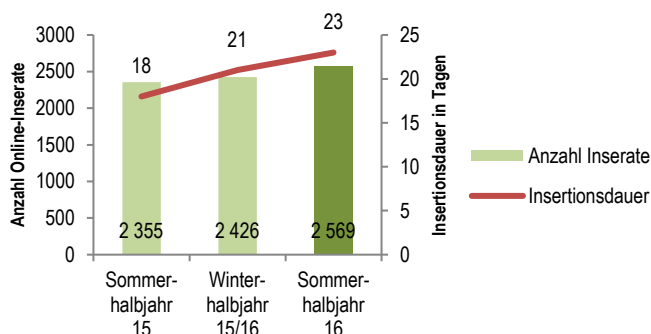


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Winterthur, Sommerhalbjahr 2016¹

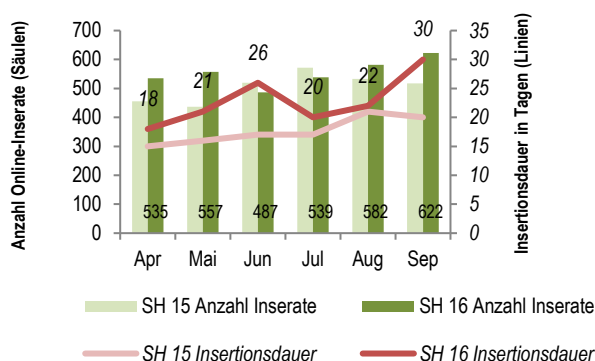
Im Sommerhalbjahr wurden rund 6% mehr Wohnungen als in der Vorperiode zur Vermietung ausgeschrieben. Die Insertionszeit erhöhte sich entsprechend von 21 auf 23 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei einem etwas grösserem Angebot von 2'569 gegenüber 2'426 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 21 auf 23 Tage zu. Der Winterthurer Mietwohnungsmarkt hat sich etwas entspannt. Die Situation war damit auch weniger angespannt als in der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit noch kurze 18 Tage bei 2'355 Inseraten betrug.

Veränderung innerhalb der Periode



In Winterthur war im Verlauf des Sommerhalbjahrs 2016 kein starker Zusammenhang zwischen der Angebotsmenge und Insertionsdauer ersichtlich.

Gegen Ende der Berichtsperiode sorgte jedoch eine Angebotsausweitung dafür, dass die Insertionsdauer im September auf 30 Tage angestiegen ist. Dies, nachdem sie im Juli noch bei tiefen 20 Tagen gelegen hatte.

Für Mieter war der April der Monat, in dem die Wohnungssuche am schwierigsten gewesen sein dürfte. Im April wurden Wohnungen im Schnitt bereits nach 18 Tagen Insertion neu vermietet.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

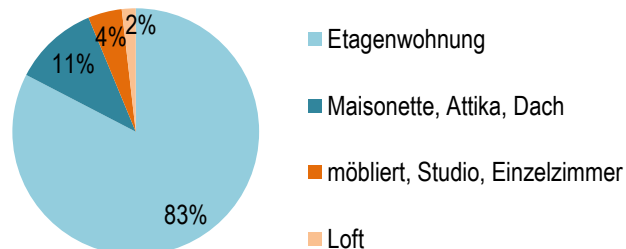
Bei 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Wohnungssegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen, 4% machten Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) aus. Der Anteil an Lofts betrug 2%.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit <math><40\text{m}^2</math> (14 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit $40\text{-}60\text{m}^2$ (15 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit $40\text{-}60\text{m}^2$ (15 Tage).

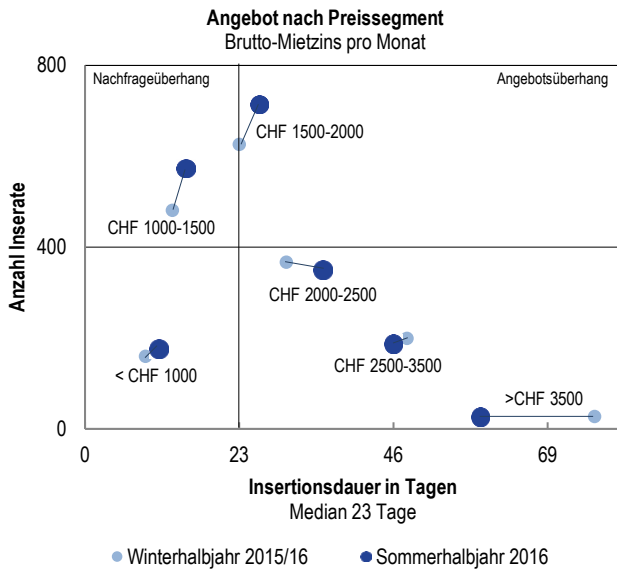
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit $100\text{-}120\text{m}^2$ (51 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit $100\text{-}120\text{m}^2$ (34.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit $120\text{-}150\text{m}^2$ (49 Tage).



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

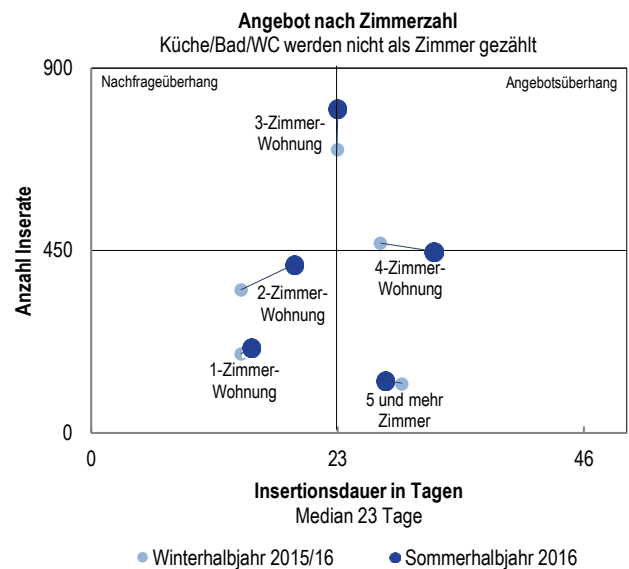
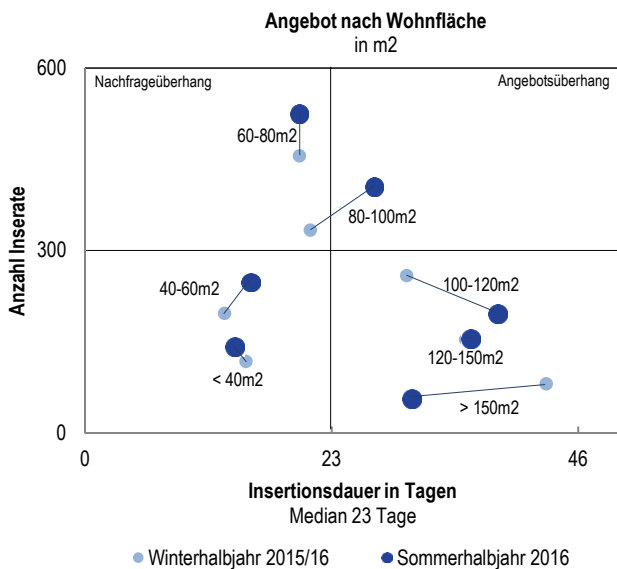
Entspannung in fast allen Segmenten. Luxuswohnungen waren etwas mehr gefragt, das Überangebot bleibt jedoch bestehen.



Die Entwicklung im Winterthurer Wohnungsmarkt war im Sommerhalbjahr geprägt von einer Angebotsausweitung bei Wohnungen im tiefen bis mittleren Preissegment mit kleiner bis mittlerer Grösse mit 3 und weniger Zimmern. Die Insertionsdauer in diesem Segment hat sich dank der Angebotsausweitung leicht entspannt. Kleinflächige 1- bis 2-Zimmerwohnungen im unteren Preissegment bleiben jedoch trotz der leichten Entspannung Mangelware.

Ein Nachfrageanstieg im Segment der grossflächigen Luxuswohnungen sorgte dafür, dass die Insertionsdauer in Winterthur zurückging. Wohnungen in diesem Segment sind aber trotzdem noch im Überfluss vorhanden. Sie müssen deutlich länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 5m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag kürzeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korrelierte mit einer knapp 8 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten 22 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.²



Angebot nach Preissegment

1'463 Wohnungen, 72% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (749 Wohnungen, 37% des Angebots) wurden mit 11 bis 15 Tagen besonders schnell absorbiert.

Preiswerte Wohnungen sind mit dieser tiefen mittleren Insertionszeit in der Studentenstadt Winterthur begehrte Mangelware. In Winterthur existiert nur ein sehr kleines Segment für Luxuswohnungen. Auch die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist klein. Sie müssen über einen Monat länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen mit weniger als 60m² sind sehr begehrt. Sie müssen nur ca. 2 Wochen inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden.

Länger dauert die Vermarktung von grossflächigen Wohnungen. Sie müssen deutlich länger ausgeschrieben werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Zimmerzahl

1- und 2-Zimmerwohnungen waren in Winterthur sehr gefragt. Sie mussten deutlich kürzer ausgeschrieben werden als die Medianwohnung.

Dagegen waren etwas zu viele Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern auf dem Markt.

² 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 5% der Insertionsdauer. Die übrigen 95% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'715 von 2'053 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 58% aller online inserierten Wohnungen.