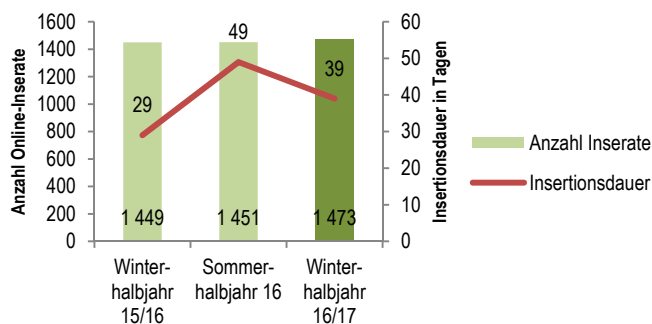


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Winterhalbjahr 2016/17<sup>1</sup>

**Das Wohnungsangebot hat sich im Winterhalbjahr 2016/17 im Vergleich zur Vorperiode nur leicht erhöht. Gleichzeitig ist die mittlere Insertionsdauer von 49 auf 39 Tage stark zurückgegangen.**

## Veränderung zu Vorperioden

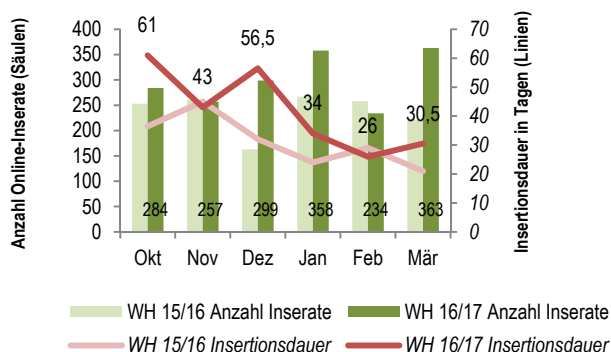


Bei einem marginalen Anstieg des Angebots von 1'452 auf 1'473 Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 49 Tagen markant auf 39 Tage ab. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat in Chur im Winterhalbjahr somit deutlich zugenommen.

Auch im Vergleich mit der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit bei 29 Tagen lag, blieb die Angebotsmenge in etwa konstant. Die Schwankungen der Insertionszeiten sind somit auf eine schwankende Nachfrage zurückzuführen.

Der Churer Mietwohnungsmarkt hat sich in der Berichtsperiode somit etwas erholt und wurde durch Lugano als die Stadt mit den längsten Insertionszeiten abgelöst.

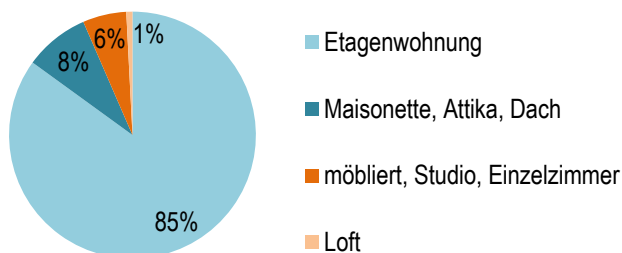
## Veränderung innerhalb der Periode



Zu Beginn der Berichtsperiode betrug die Insertionszeit sehr hohe 61 Tage. Anfangs des neuen Jahres halbierte sich die Insertionszeit. Im Februar 2017 wurde mit 26 Tagen der niedrigste Wert erreicht.

Auch im Wohnungsangebot sind starke Schwankungen auszumachen. Da zwischen Angebotsmenge und Insertionszeiten nur bedingt ein Zusammenhang bestand, muss von einer stark schwankenden Nachfrage nach Mietwohnungen in Chur ausgegangen werden.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

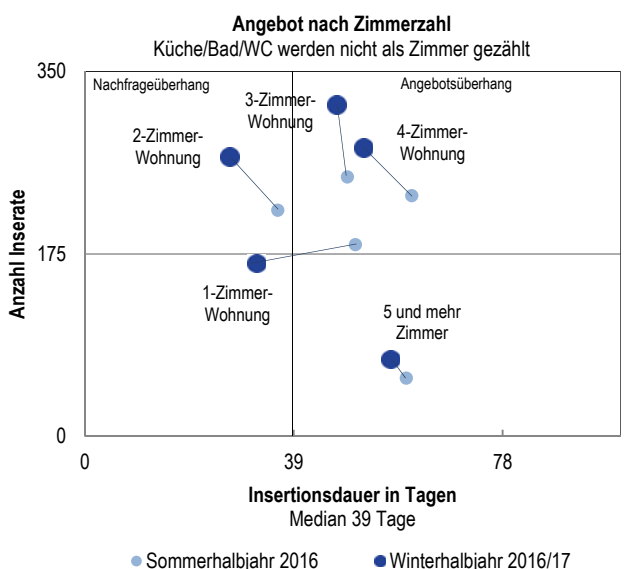
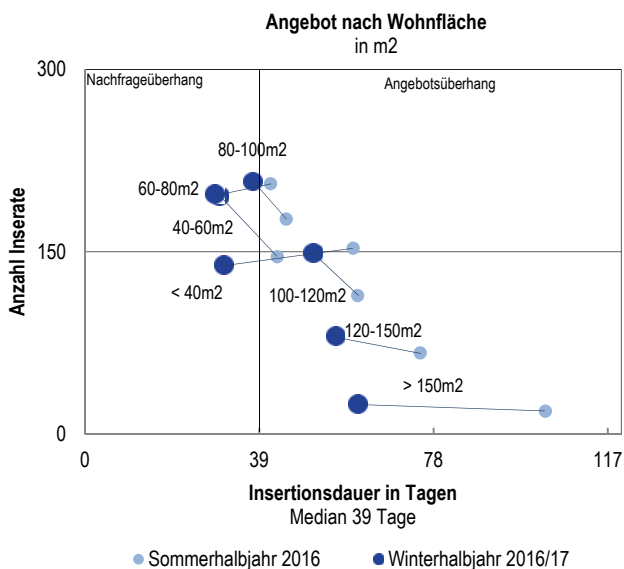
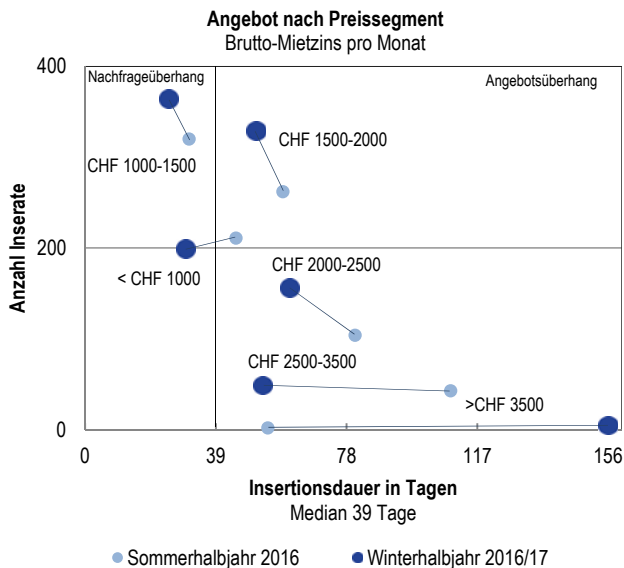
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (32 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> (28 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m<sup>2</sup> (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> (58.5 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m<sup>2</sup> (55 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m<sup>2</sup> (57.5 Tage)

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

## In der Wintersaison deutliche gestiegene Nachfrage in allen Wohnungssegmenten



Die Nachfrage auf dem Churer Mietwohnungsmarkt hat in allen Marktsegmenten deutlich zugenommen, allerdings ist der Mietwohnungsmarkt in Chur im Vergleich zu anderen Schweizer Städten immer noch sehr entspannt.

Die stärksten Abnahmen der Insertionszeit waren bei Wohnungen mit grosser Wohnfläche (> 120m<sup>2</sup>) und im höheren Preissegment (CHF 2'000–3'500) sowie bei kleinflächigen Wohnungen (< 40m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer) auszumachen.

Einzig bei Luxuswohnungen (> CHF 3'500) wurde ein starker Anstieg der Insertionszeiten registriert. Aufgrund der sehr geringen Zahl angebotener Wohnungen (5 Objekte) kann der Wert stark von ein oder zwei Ausnahmefällen beeinflusst werden.

### Angebot nach Preissegment

Rund 892 Wohnungen, 86% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (563 Wohnungen, 51% des Angebots) wurden mit 25 bis 30 Tagen relativ schnell absorbiert. Die Insertionszeiten haben sich bei diesen Objekten um 6 bzw. 15 Tage verkürzt, obwohl sich das Angebot an Wohnungen von CHF 1'000 bis CHF 1'500 deutlich ausgedehnt hat.

Im mittleren Preissegment (CHF 1'500 bis 2'000) haben sich die Insertionszeiten bei deutlich erhöhtem Angebot um 8 Tage verkürzt, was auch in diesem Preissegment auf eine deutlich gestiegene Nachfrage hinweist. Auch im Segment zwischen CHF 2'000 und 2'500 mussten Wohnungen 20 Tage weniger lang ausgeschrieben werden bis sie einen neuen Mieter fanden.

Die stärkste Abnahme ist bei teureren Objekten (CHF 2'500–3'500) auszumachen. Die Insertionsdauer hat von sich von 109 auf 53 Tage halbiert. Aufgrund der sehr geringen Angebotsmenge von Luxusobjekten (> CHF 3'500) kann keine verlässliche Aussage über dieses Segment gemacht werden.

### Angebot nach Wohnfläche

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in allen Flächensegmenten stark gestiegen. Am stärksten hat die Nachfrage bei grossen Wohnungen (> 120m<sup>2</sup>) und bei kleinflächigen Objekten (< 40m<sup>2</sup>) angezogen.

Sehr kleine Wohnungen mussten mit 31 Insertionstagen 29 Tage weniger lange ausgeschrieben werden als noch im Vorjahr. Auch in den mittleren Grössensegmenten (60–120m<sup>2</sup>) wurden deutlich kürzere Insertionszeiten registriert.

Diese Objekte mussten zwischen 7 und 13 Tage weniger lang ausgeschrieben werden, bis ein Abnehmer gefunden werden konnte. Wohnungen in den beiden grössten Flächensegmenten mussten zwischen 56 und 60 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen Mieter zu finden.

### Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach Zimmerzahl betrachtet, hat die Nachfrage nach allen Wohnungssegmenten angezogen. Besonders stark, war dies bei 1-Zimmerwohnungen der Fall. Diese mussten im Vergleich zur Vorperiode fast 19 Tage weniger lang ausgeschrieben werden. Trotz deutlicher Angebotserhöhung der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurden auch bei diesen Objekten kürzere Insertionszeiten registriert. 2- und 4-Zimmer-Objekte mussten 9 Tage weniger lang inseriert werden, bis ein Mieter gefunden wurde. Bei Wohnungen mit 2 Zimmern verkürzte sich die Insertionszeit um 2 Tage.

**Einbezogene Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.