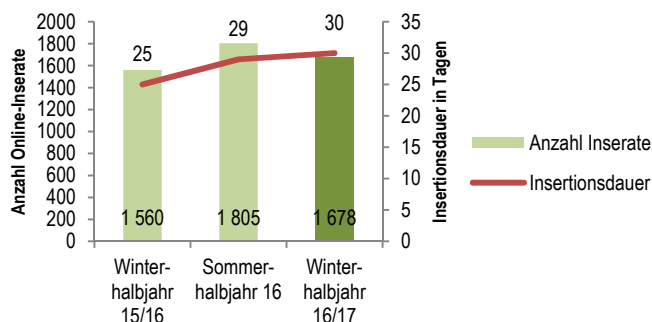


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Winterhalbjahr 2016/17¹

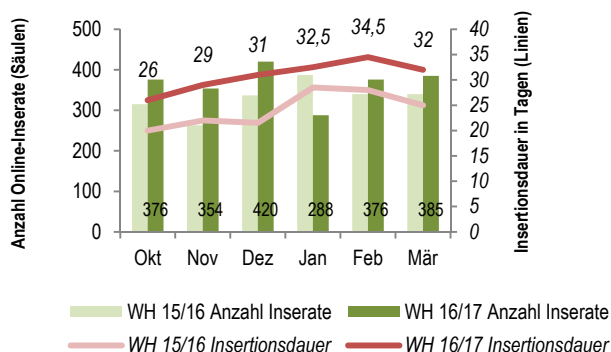
Im Winterhalbjahr 2016/17 nahm die Anzahl an Inseraten gegenüber der Vorperiode um 7% ab. Trotz dieser Angebotsverknappung entspannte sich die Marktsituation in Freiburg leicht: Die mittlere Insertionszeit ist von 29 auf 30 Insertionstage leicht gestiegen.

Veränderung zu Vorperioden



Trotz kleinerem Angebot – 1'678 ausgeschriebenen Wohnungen gegenüber 1'805 im Sommerhalbjahr 2016 – stieg die Insertionsdauer von 29 auf 30 Tage. Damit hat sich die Situation am Wohnungsmarkt der Stadt Freiburg weiter leicht entspannt.

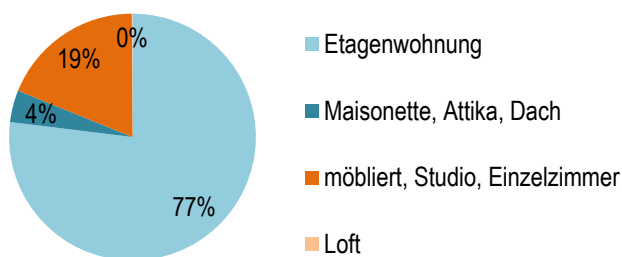
Veränderung innerhalb der Periode



Die Insertionszeit auf dem Freiburger Wohnungsmarkt ist in der Berichtsperiode von Oktober 2016 (26 Tage) bis Februar 2017 (34,5 Tage) kontinuierlich gestiegen. Im März sank die Insertionszeit dann auf 32 Tage.

Die Insertionszeiten sind unabhängig von der Anzahl ausgeschriebener Inserate im Verlauf der Berichtsperiode stark gestiegen. Dies deutet auf eine abnehmende Nachfrage hin.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



77% der inserierten Mietwohnungen sind in der Stadt Freiburg Etagenwohnungen. Mit 19% bestand das zweitgrösste Wohnungssegment aus Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dies ist im Vergleich zu den anderen Städten sehr hoch. Nur in Genf und Lausanne stellen diese Wohnungen ein grösseres Marktsegment dar.

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

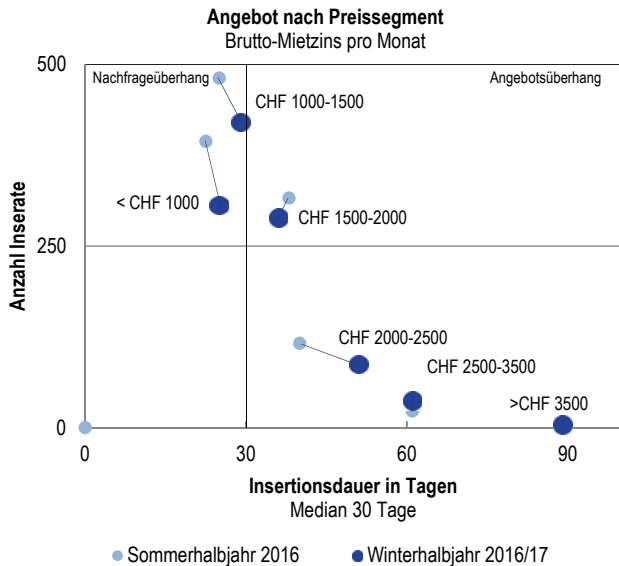
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (29 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (29 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (21Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten deutlich länger:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (43 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (68 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (61 Tage)

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

Deutliche Angebotsverknappung im Segment der preiswerten Wohnungen



Im Segment der günstigen Wohnungen unter CHF 1'500 und kleinräumigen Objekte (< 3 Zimmer) zeigte sich während des letzten Winterhalbjahres eine deutliche Angebotsverknappung. Trotz weniger inserierter Wohnungen gab es keine Verknappung des günstigen Wohnraums – im Gegenteil: Die Insertionszeit in diesen Segmenten nahm sogar leicht zu. Dies deutet auf eine abnehmende Nachfrage hin.

Die Insertionszeit von grossflächigen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Berichtsperiode deutlich kürzer geworden. Das Überangebot in diesen Segmenten hat sich somit etwas abgebaut. Dies scheint auf eine rückläufige Zahl an Inseraten zurückzuführen zu sein. Auch für grossflächigere Objekte (100–120m² und > 150 m²) konnte der Angebotsüberhang durch eine steigende Nachfrage etwas abgebaut werden.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten und starken Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 14 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 1.6m² weniger Wohnfläche korrespondierten mit einer um einen Tag kürzeren Insertionszeit.

Angebot nach Preissegment

1'102 Wohnungen, 96% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (726 Wohnungen, 64% des Angebots) wurden mit 25 bis 29 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Nachfrageüberhang bei den preiswerten Wohnungen reduzierte sich trotz deutlich kleinerem Angebot. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 gingen aber immer noch 5 Tage schneller vom Markt als die Medianwohnung. Die Situation für Objekte, die mehr als CHF 1'500 kosten, blieb mehrheitlich stabil. Die Ausnahme bilden Wohnungen für einen Mietpreis zwischen CHF 2'000 und 2'500. Deren Insertionsdauer stieg um 11 Tage auf 55 bei einer Abnahme des Angebotes, was auf eine sinkende Nachfrage hinweist.

Angebot nach Wohnfläche

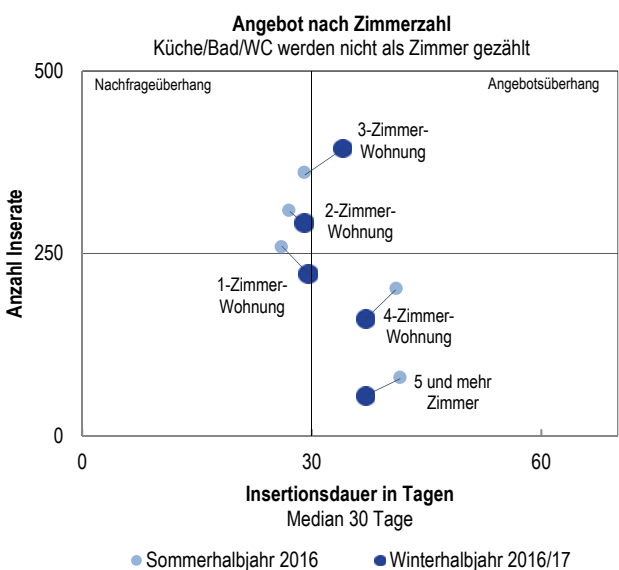
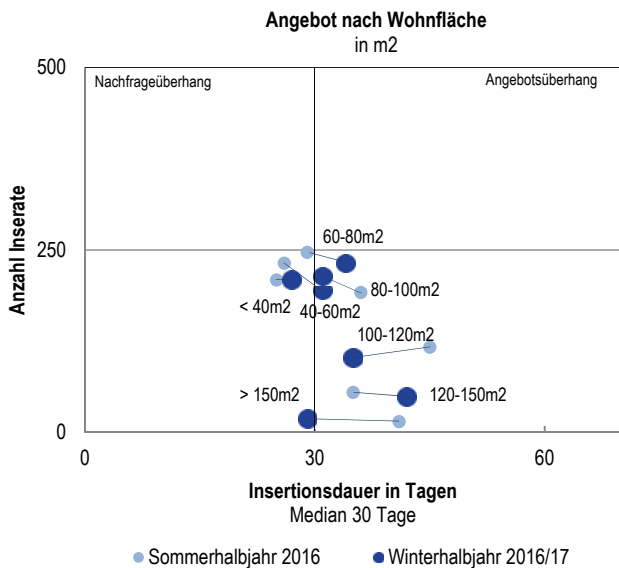
Nach Wohnfläche gemessen, zeigt der Freiburger Wohnungsmarkt einen sehr gesunden Wohnungsmix. Mit Ausnahme der Wohnungen mit 120 bis 150 m² haben sich alle Segmente zum Median hinbewegt:

Bei Wohnungen unter 80 m² haben die Insertionszeiten zugenommen. Wohnungen zwischen 80 und 120 m² mussten weniger lange inseriert werden.

Die Nachfrage nach grossflächigen Wohnungen zwischen 120 und 150m² ist etwas eingebrochen. Die Insertionszeiten haben sich in diesem Segment um 7 Tage verlängert. Bei den sehr grossen Wohnungen (> 150 m²) hat die Nachfrage deutlich angezogen.

Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach Zimmerzahl weist der Freiburger Markt einen guten Wohnungsmix auf. Wohnungen mit weniger als 2 Zimmern haben sich dem Median angenähert, und der Nachfrageüberhang hat sich fast komplett aufgelöst. Bei Wohnungen mit 3 Zimmern herrschte in der Berichtsperiode ein leichter Angebotsüberhang, der wohl durch eine Angebotsausweitung ausgelöst wurde. Für Objekte mit mehr als 4 Zimmern haben sich mit sinkendem Angebot die Insertionszeiten verkürzt (-4 bzw. -4.5 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.