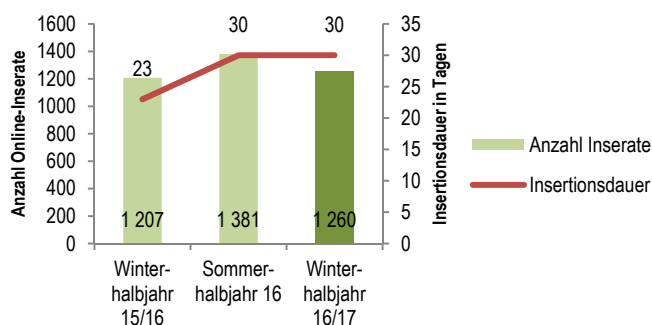


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Winterhalbjahr 2016/17¹

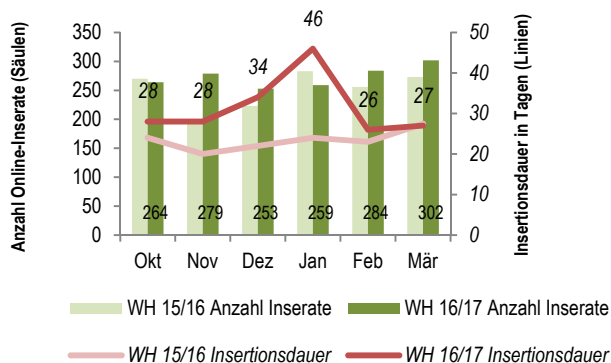
Im Winterhalbjahr 2016/2017 nahm die Anzahl inserierter Mietwohnungen in Neuenburg um 9% ab. Die Insertionszeit blieb mit 30 Tagen unverändert.

Veränderung zu Vorperioden



In Neuenburg nahm die Anzahl an Online-Inseraten für Mietwohnungen gegenüber der Vorperiode um 121 Inserate ab, was einer Reduktion von knapp 9% entspricht. Somit nähert sich die angebotene Menge derjenigen des vorangehenden Winterhalbjahres an. Die benötigte Insertionszeit, um einen Mieter zu finden, blieb jedoch auf dem relativ hohen Niveau von 30 Tagen unverändert. Vor einem Jahr mussten Vermieter ihre Objekte im Schnitt nur 23 Tage aufschalten, um einen Abnehmer zu finden. Somit befindet sich Neuenburg im schweizweiten Vergleich der Insertionszeiten im Mittelfeld.

Veränderung innerhalb der Periode

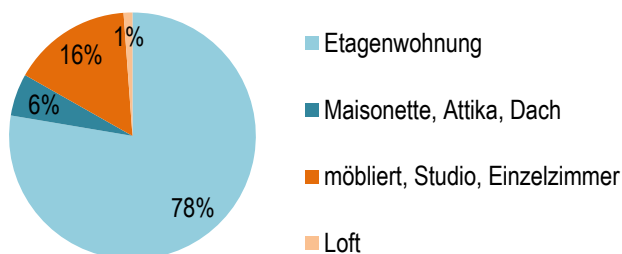


Die Insertionsdauer im untersuchten Zeitraum unterschied sich stark von den Insertionszeiten des vergangenen Sommerhalbjahres. Während im Sommerhalbjahr die durchschnittliche Insertionszeit nur 23 Tage betrug, war sie im vergangenen Winterhalbjahr mit durchschnittlich 30 Tagen deutlich höher. Auffallend ist der stetige Anstieg der Insertionsdauer in der ersten Hälfte der Periode, wo sie nach anfänglich 28 Tagen im Oktober ihren Höhepunkt im Januar mit 46 Tagen erreichte. Dieser Anstieg war zu verzeichnen, obwohl die angebotene Menge leicht zurückging.

Ab Februar erhöhte sich das Angebot stetig auf 302 Inserate am Ende der Periode. Dieser Anstieg des Angebotes ging mit einem starken Rückgang der Insertionszeit um 19 Tage auf 27 Tage einher. Somit hat sich die Lage am Neuenburger Mietwohnungsmarkt nach einer zwischenzeitlichen Lockerung wieder leicht angespannt.

Auch in Neuenburg war es im Januar am einfachsten, eine Mietwohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



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

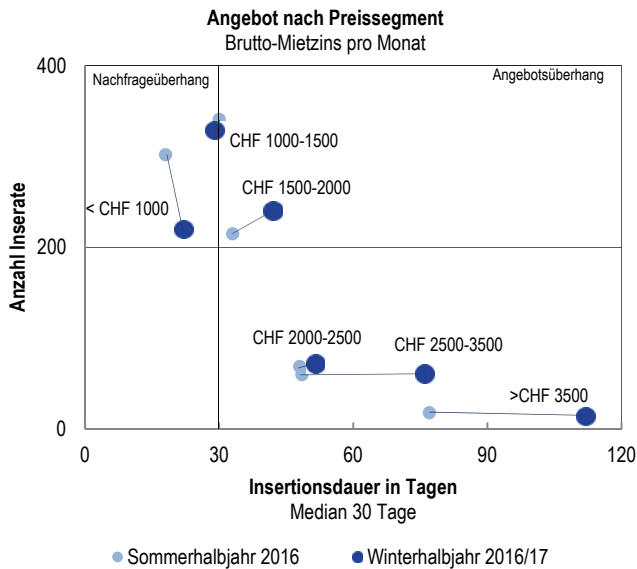
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (24 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (22 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (20.5 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (51 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (65.5 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (63 Tage)

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

Entspannung am Neuenburger Mietwohnungsmarkt – starkes Überangebot im Luxussegment



In den meisten Segmenten des Neuenburger Wohnungsmarktes hat sich die Situation entspannt. Bei kleinen (< 40 m², 1 bis 2 Zimmer) und günstigen (< CHF 1'500) Wohnungen waren nur leichte Veränderungen der Insertionszeiten festzustellen.

Die stärksten Veränderungen fanden bei grossen teuren Objekten (> 150 m²; 5 und mehr Zimmer; > CHF 3'500) statt. Bei relativ stabilem Angebot haben die Insertionszeiten deutlich zugelegt. Die Nachfrage nach Luxuswohnungen ist in Neuenburg regelrecht eingebrochen.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 20 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher.

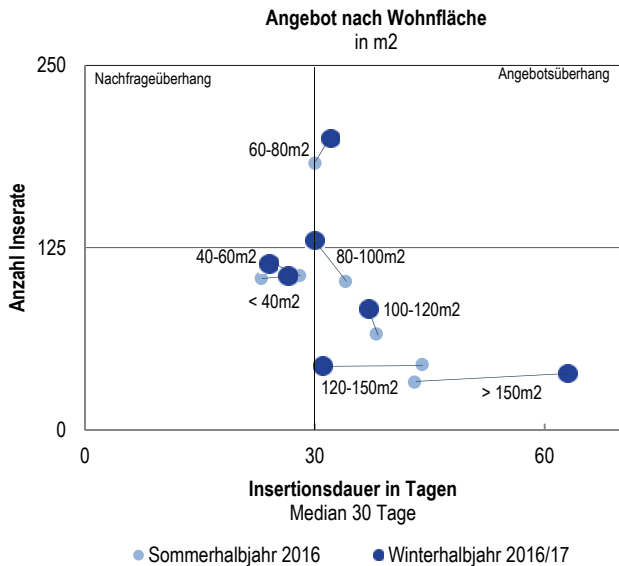
Angebot nach Preissegment

Mit 84% machen die drei günstigsten Preissegmente (< CHF 2'000) in Neuenburg den grössten Anteil des Angebotes aus. Diese Segmente zeigen eine leichte Entspannung des Marktes. Wohnungen zu einem inserierten Mietzins von weniger als CHF 1'000 bilden den zweitgrössten Marktanteil.

Eine starke Reduktion des Angebotes um 17% war begleitet durch eine leicht längere Insertionszeit (+4 Tage). Wohnungen zu CHF 1'000-1'500 blieben unverändert, wohingegen das Angebot im Segment zu CHF 1'500 bis 2'000 leicht zunahm (+12%) und zu einer Verlängerung der Insertionsdauer um 9 Tage zur Folge hatte.

Die Veränderung in den zwei höchsten Preissegmenten zeigen einen klaren Angebotsüberhang: Wohnungen für CHF 2'500 bis 3'500 mussten 76 Tage inseriert werden, teurere Wohnungen sogar 112 Tage – bei unveränderter Angebotsmenge.

Angebot nach Wohnfläche

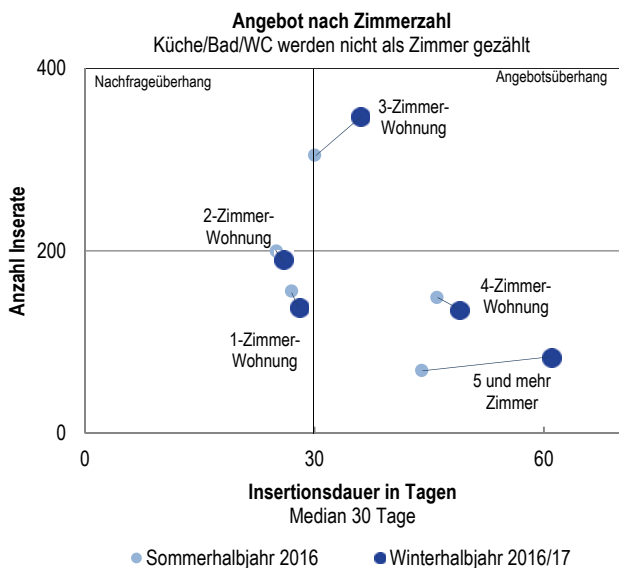


Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 60m² und 80 bis 100m² erfuhren eine steigende Nachfrage: Obwohl die Angebotsmenge in beiden Segmenten zunahm (+8% bzw. +28%), wurde für beide Segmente eine Reduktion der Insertionszeit verzeichnet.

Kleine Wohnungen mit weniger als 40m² Wohnfläche mussten bei gleichbleibendem Angebot länger inseriert werden, wobei sich die Insertionszeit hier weiterhin unter dem Median befand.

Interessant ist die Situation bei grossflächigen Objekten: Während das Segment von 120 bis 150m² bei gleichbleibendem Angebot einen markanten Rückgang der Insertionsdauer verzeichnen durfte (-13 Tage), erfuhr das grösste Segment (> 150m²) bei minim höherem Angebot einen deutlichen Anstieg der Insertionszeit hin zu 63 Tagen (+20 Tage). Allerdings ist der Markt dieser Objekte relativ klein. Das hat zur Folge, dass einige wenige Objekte den Mittelwert relativ stark beeinflussen können.

Angebot nach Zimmerzahl



Bei der Segmentierung nach Zimmerzahl ist in allen Kategorien eine Entspannung des Neuenburger Wohnungsmarktes festzustellen. Bedeutend ist vor allem die Entwicklung bei 3-Zimmer-Wohnungen und bei sehr grossen Objekten mit 5 und mehr Zimmern. Bei ersteren ging eine Erhöhung des Angebots um 14% mit einer Erhöhung der Insertionszeit um 6 Tage auf 36 Tage einher. Bei letzteren führte eine Erhöhung des Angebots um nur 14 Objekte sogar zu einer längeren Insertionszeit um 17 auf 83 Tage. Diese Objekte mussten somit am längsten auf dem Markt verharren, um einen Abnehmer zu finden.

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. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.