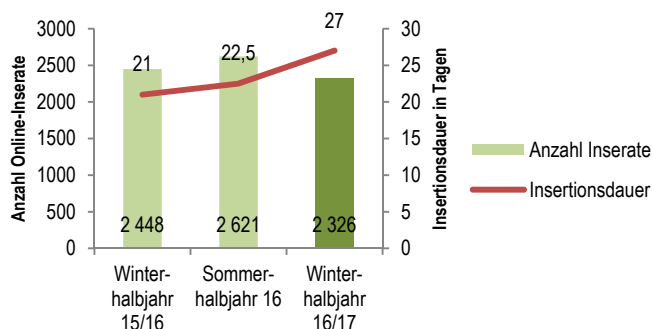


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

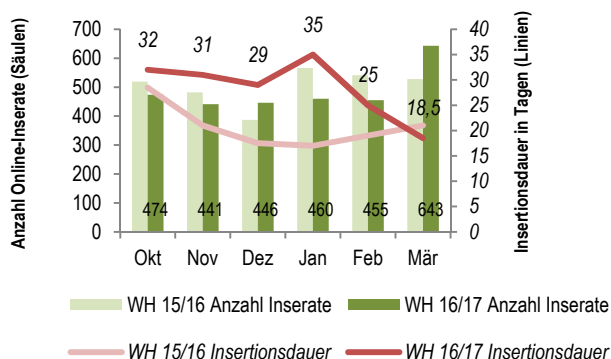
**Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden rund 11% weniger Wohnungen als in der Vorperiode zur Vermietung ausgeschrieben. Dennoch mussten Objekte im Vergleich 4.5 Tage länger ausgeschrieben werden.**

## Veränderung zu Vorperioden



Bei einem deutlich kleineren Angebot von 2'326 ausgeschriebenen Mietwohnungen gegenüber 2'621 in der Vorperiode (-11%) mussten Inserate im Schnitt 4.5 Tage länger aufgeschaltet werden als noch in der Vorperiode. Obwohl dies auf einen starken Nachfragerückgang hinweist, wäre es jedoch ein Trugschluss, dies als Entspannung am gesamten Winterthurer Mietwohnungsmarktes zu deuten.

## Veränderung innerhalb der Periode

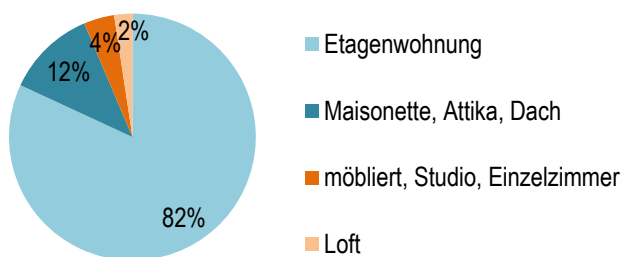


Während die angebotene Menge der Mietwohnungen in den Monaten Oktober bis Februar relativ konstant bei durchschnittlich 455 Objekten pro Monat blieb, schoss das Angebot im März mit 643 Online-Angeboten in die Höhe.

Gleichzeitig fand – mit Ausnahme des Januarlochs – eine signifikante Verminderung der Insertionsdauer statt. Am Ende der Berichtsperiode erreichte die Insertionszeit einen Tiefstwert von nur 18.5 Tagen, während es am Anfang der Periode noch 32 Tage waren.

Diese Zahlen zeigen deutlich, dass sich der Mietwohnungsmarkt in Winterthur gegen Ende der Berichtsperiode stark angespannt hat. Es wird interessant sein zu beobachten, ob sich diese Anspannung im kommenden Sommerhalbjahr fortsetzt.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



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

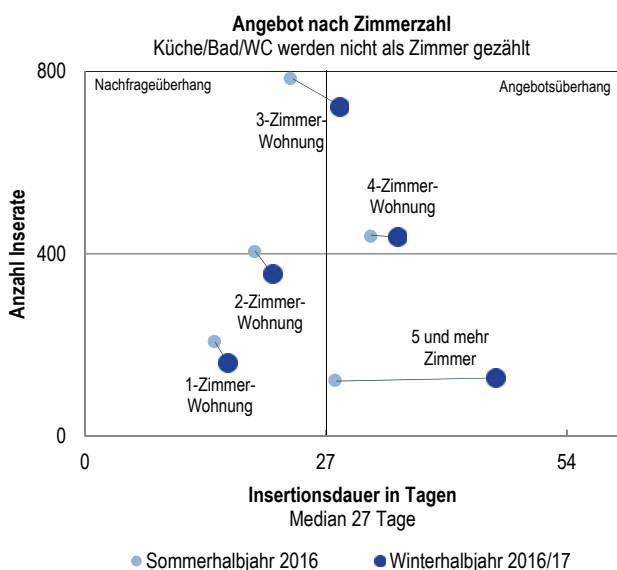
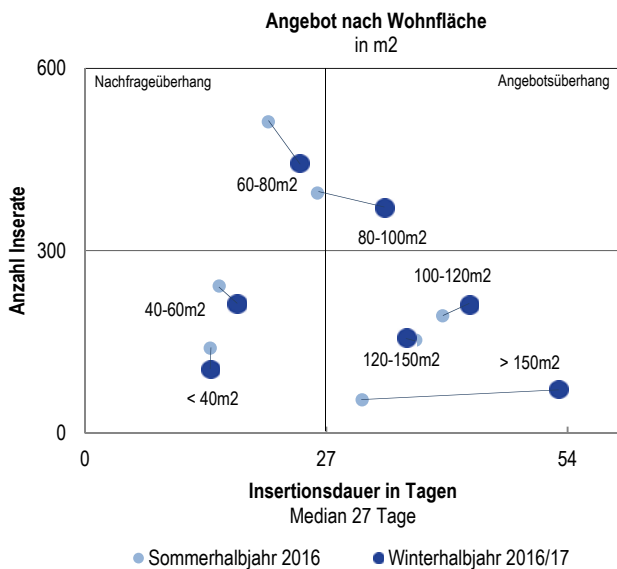
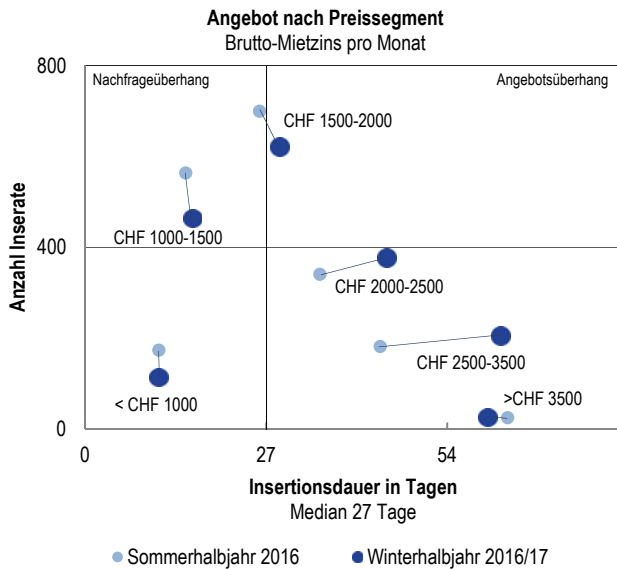
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (14 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> (9.5 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m<sup>2</sup> (19 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m<sup>2</sup> (55.5 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m<sup>2</sup> (64 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> (53 Tage)

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

## Deutlich längere Insertionszeiten bei Wohnungen im mittleren bis hohen Preissegment



Im Wohnungsmarkt der Stadt Winterthur konnte bei kleinen (<80 m<sup>2</sup>; 3 und weniger Zimmer) und günstigen (< 2'000 CHF) Wohnungen ein deutlicher Rückgang des Angebotes beobachtet werden. Die Insertionszeiten haben sich in diesen Segmenten trotz Verknappung leicht erhöht. Bei Objekten in mittleren bis höheren Preisklassen (CHF 2'000–3'500; 60–80m<sup>2</sup>) mit grossem Wohnraum (> 150 m<sup>2</sup>; 5 und mehr Zimmer) kann ebenfalls ein deutlicher Rückgang der Nachfrage festgestellt werden: Bei einer leichten Erhöhung der Angebotsmenge haben sich die Insertionszeiten deutlich verlängert.

Ein höherer Preis hatte in der Berichtsperiode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 14 höhere Monatsmiete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 1.3m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. Neubauwohnungen mussten 19 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen. Dies liegt auch daran, dass bei neuen Überbauungen oft pro Wohnungstyp nur ein Inserat geschaltet wird.

### Angebot nach Preissegment

Die Aufteilung nach Preiskategorien macht die erwähnte Entspannung des Marktes nochmals deutlich. Abgesehen von den zwei Randkategorien (sehr günstig oder sehr teuer) entspannte sich der Markt. Im Preissegment von CHF 1'000 bis 1'500 nahm das Angebot um gut 17% ab. Trotzdem verlängerte sich die Insertionszeit um 1 Tag. Bei Wohnungen die für CHF 1'500 bis 2'000 angeboten wurden, ging eine Angebotsreduktion um 11% mit einer um 3 Tage längeren Insertionsdauer einher. Mietobjekte im Segment von CHF 2'000 bis 2'500 mussten bei einer Angebotszunahme von 11% durchschnittlich 10 Tage länger inseriert werden. Am extremsten war die Entwicklung bei Wohnungen zu Insertionspreisen zwischen CHF 2'500 bis 3'500: Hier musste das um 13% gewachsene Angebot 18 Tage länger auf den Online-Portalen gestellt werden, um einen Abnehmer zu finden. Im Preissegment über CHF 2'500 brutto Monatsmiete kann von einem Überangebot gesprochen werden.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleinflächige Wohnungen mit bis zu 60m<sup>2</sup> mussten im Schnitt nicht mehr als 17 Tage inseriert werden.

Im mittleren Bereich – 60 bis 80m<sup>2</sup> und 80 bis 100m<sup>2</sup> – nahm die Insertionszeit um 3.5 bzw. 7.5 Tage zu, obwohl sich das Angebot um 13% bzw. 6% verringert hat.

Die zwei Segmente, die Wohnflächen von 100 bis 150m<sup>2</sup> umfassen, erfuhren keine grossen Veränderungen. Hier bestand weiterhin ein leichter Angebotsüberhang. Im Segment mit den grössten Wohnflächen (> 150m<sup>2</sup>) führte eine Erhöhung von 55 auf 72 angebotene Mietobjekte zu einem sprunghaften Anstieg der Insertionsdauer um 22 Tage auf 53 Tage.

### Angebot nach Zimmerzahl

Mit 43% des Gesamtanteils bilden 3-Zimmer-Wohnungen das grösste Segment nach Zimmerzahl. Die Lockerung des Marktes ist hier deutlich zu sehen: Obwohl das Angebot um 8% sank, erhöhte sich die Insertionsdauer um 5.5 Tage auf 28.5 Tage.

Ausser im Segment mit den grössten Wohnflächen, wo die Insertionsdauer trotz konstantem Angebot stark sank, waren keine signifikanten Veränderungen zu beobachten. Auch hier ist die Entspannung des Marktes in den leicht höheren Insertionszeiten zu sehen.

**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.