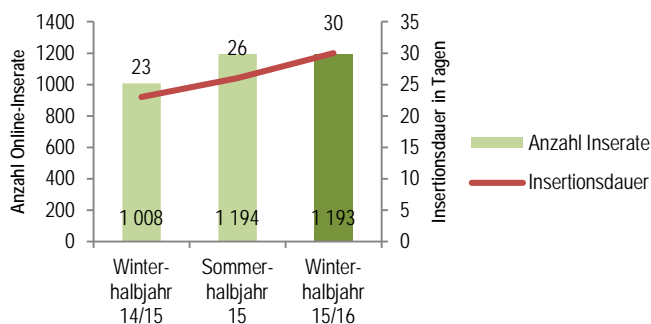


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Winterhalbjahr 2015/16¹

Das Wohnungsangebot ist im Winterhalbjahr 2015/16 konstant geblieben, trotzdem entspannte sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt weiter: Die Insertionszeit stieg von 26 auf 30 Insertionstage an.

Veränderung zu Vorperioden

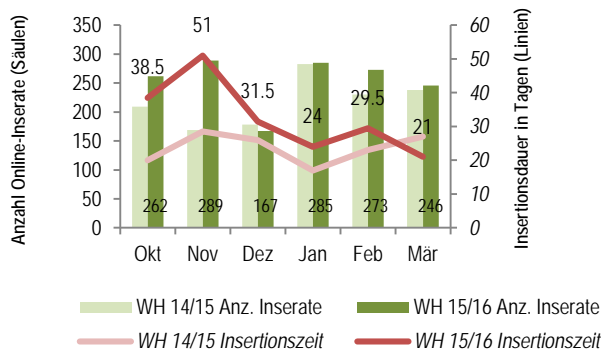


Bei konstantem Angebot von 1'193 Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 26 auf 30 Tage stark zu: Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Chur brach im Winterhalbjahr 2015/16 stark ein.

Gegenüber der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit noch 23 Tage betragen hatte, stieg die Angebotsmenge um 20%. Das grössere Wohnungsangebot wurde nicht durch eine gesteigerte Nachfrage absorbiert.

In Chur fand sich damit, nach St. Gallen und Lugano, einer der entspanntesten Mietwohnungsmärkte in der Schweiz

Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende der Berichtsperiode spannte sich die Situation auf dem Markt wieder etwas an. Die durchschnittliche Insertionszeit betrug im März nur noch 21 Tage. Die grössere Angebotsmenge wurde von den Nachfragern absorbiert.

Der November war in Chur ein guter Monat für einen Umzug. Die Insertionszeit betrug in diesem Monat hohe 51 Tage und es dürfte den Mietern entsprechend leicht gefallen sein eine passende Wohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

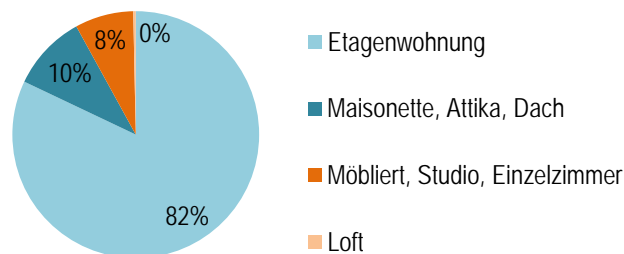
Bei über 82% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Lofts wurden kaum angeboten.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (21 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (20 Tage).

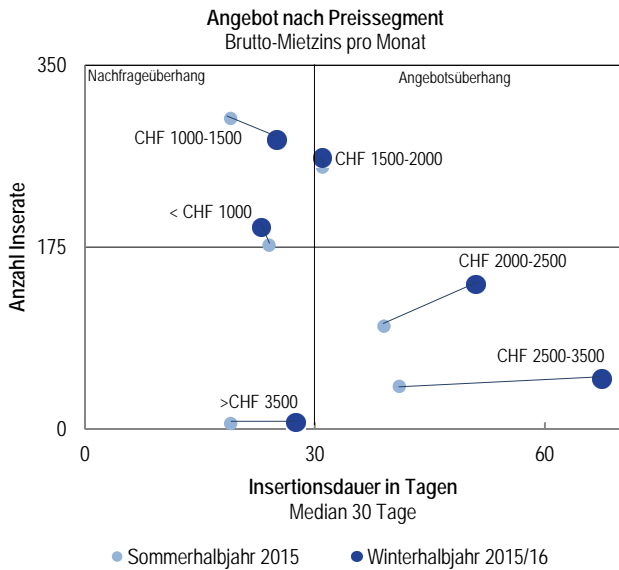
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (44 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (46 Tage).



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

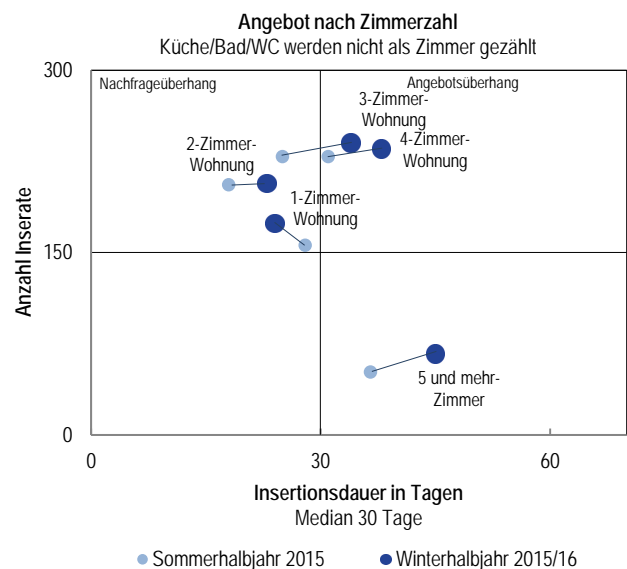
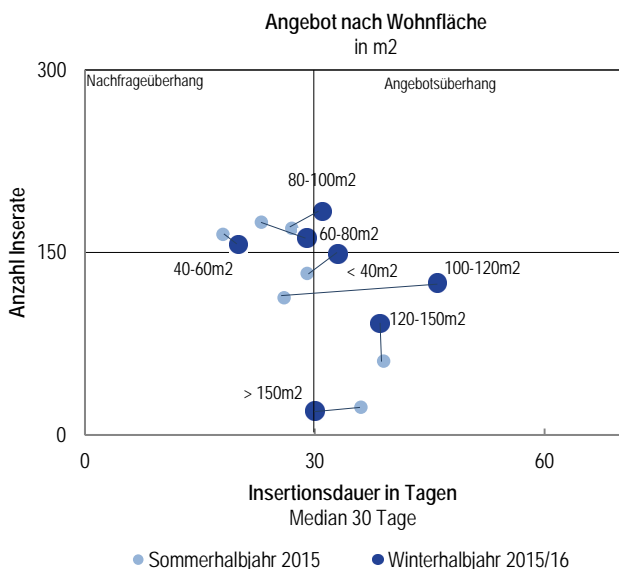
Starker Nachfrageeinbruch in den oberen Preissegmenten und leichter Nachfragerückgang bei Wohnungen mit mittlerer und hoher Zimmerzahl.



Wohnungen mit einer Bruttomiete von mehr als CHF 2'000 pro Monat waren in der Berichtsperiode kaum gefragt. Die Insertionszeiten verlängerten sich in diesen Segmenten deutlich; bei den ganz teuren Wohnungen verdoppelte sie sich nahezu(!). Im angebotsstarken Markt der Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000-1'500 ging das Angebot leicht zurück und die Insertionszeit verlängerte sich von 19 auf 25 Tage deutlich. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen deutlich rückläufig war.

Die Insertionszeit von Wohnungen mit einer Fläche zwischen 100 und 120m² verdoppelte sich in der Berichtsperiode beinahe. 1-Zimmerwohnungen wurden in der Berichtsperiode stärker nachgefragt, während Wohnungen mit mehr Zimmern längere Insertionszeiten aufwiesen und damit weniger stark gefragt waren.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 5m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Ein Balkon verkürzt die Insertionszeit um 13 Tage.



Angebot nach Preissegment

Rund 733 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (472 Wohnungen, 51% des Angebots) wurden mit 23 bis 25 Tagen besonders schnell absorbiert.

Bei den Wohnungen im Preissegment von CHF 2'000-3'500 bestand ein noch deutlich stärker ausgeprägter Angebotsüberhang als in den Vorperioden. Der Nachfrageüberhang bei den Wohnungen im Preissegment von 1'000-1'500 CHF reduzierte sich dagegen stark. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 waren weiterhin Mangelware.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand ein Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 100 und 150m². Der Angebotsüberhang reduzierte sich bei den grössten Wohnungen mit mehr als 150m². Wohnungen mit einer Fläche von 40-60m² waren dagegen weiter stark gefragt.

Angebot nach Zimmerzahl

Was den Zimmermix anbelangt, befand sich der Markt in Chur in einem recht guten Gleichgewicht. Wohnungen mit mehr als vier Zimmern waren etwas zu viele vorhanden, während Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern eher knapp waren.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate 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 Winterhalbjahr 2015/16 5% der Insertionsdauer. Die übrigen 95% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 846 von 932 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 91% aller online inserierten Wohnungen.