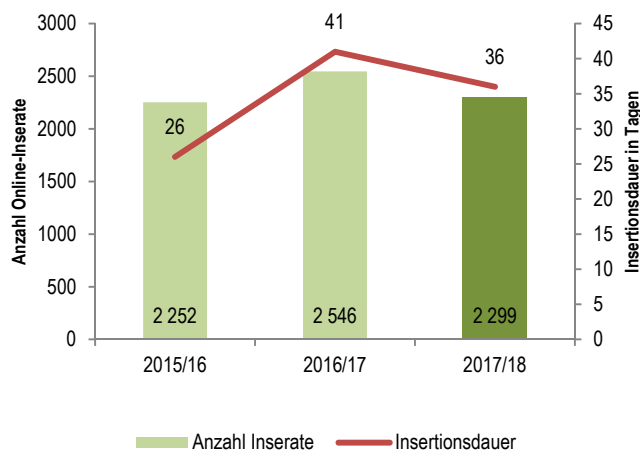


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Berichtsperiode 2017/18<sup>1</sup>

**Nach einem massiven Anstieg der Insertionszeiten in der vorangegangenen Jahresperiode hat sich die Situation in Chur wieder etwas entspannt: Mietwohnungen mussten im Schnitt 36 Tage ausgeschrieben werden. Die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2'546 auf 2'299 Wohnungen um rund 10% verringert.**

## Veränderung zu Vorperioden

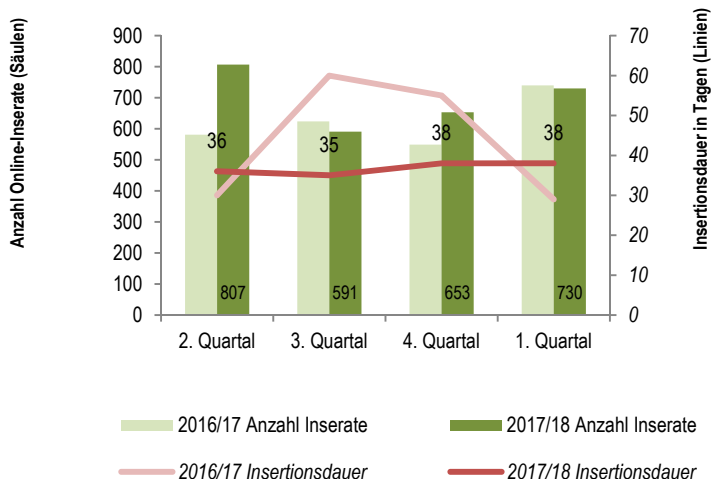


In der Vorjahresperiode war ein Anstieg des Angebotes von 2'252 auf 2'546 Objekte (+13%) mit einem sehr starken Anstieg der mittleren Insertionszeit einhergegangen. Im Vergleich zur Periode 2015/16 mussten Mietwohnungen 2016/17 mit 41 Insertionstagen 15 Tage länger im Internet ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Dieser sehr starke Anstieg der Insertionsdauer weist auf einen Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Chur hin.

In der aktuellen Berichtsperiode ist das Angebot um 10% auf insgesamt 2'299 Mietwohnungen zurückgegangen. Damit einhergehend hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 5 Tage auf 36 reduziert (-12%). Dies spricht dafür, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Chur im Vergleich zur Vorperiode stabil geblieben ist.

Mit 2'299 Objekten stellt Chur hinter Neuenburg (2'649 Wohnungen) den kleinsten untersuchten Mietwohnungsmarkt dar. Im schweizweiten Vergleich weist Chur zudem sehr hohe Insertionszeiten auf. Nur in St. Gallen (39 Tage) und Lugano (48 Tage) müssen Wohnungen im Schnitt länger inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

## Veränderung innerhalb der Periode



Nachdem in Chur im Verlauf der vorangegangenen Periode deutliche Schwankungen der Insertionszeit auszumachen waren, hat sich die mittlere Insertionsdauer in der aktuellen Berichtsperiode relativ stabil verhalten.

Zu Beginn des Berichtsjahres (2. Quartal 2017) mussten Objekte 36 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden. Die Zahl der Angebote lag mit 807 Wohnungen auf dem Höchststand. Bis zum 3. Quartal 2017 verringerte sich das Angebot um 27%. Die Insertionszeit verkürzte sich aber nur um 1 Tag auf 35 Insertionstage.

Mit einem Anstieg des Angebots um 11% hat sich im 4. Quartal 2017 die Insertionsdauer um 3 Tage auf 38 Insertionstage erhöht.

Zu Beginn des Jahres 2018 verharrte die Insertionszeit auf 38 Tagen, obwohl sich die Anzahl im Internet inserierter Mietwohnungen nochmals um 12% erhöht hat.

Die mittlere Insertionsdauer scheint sich in der Stadt Chur auf hohem Niveau eingependelt zu haben.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

## Steigende Nachfrage nach teuren, grossen Mietwohnungen und Verknappung bei kleinen, günstigen Objekten.

Nach Preis- und Grössensegmente aufgeschlüsselt zeigt sich, dass am Churer Wohnungsmarkt kleine (1 bis 2 Zimmer) und günstige Wohnungen (< CHF 1'500) stark gefragt sind. In der Berichtsperiode hat sich der Nachfrageüberhang bei diesen Segmenten nochmals verstärkt.

Bei hochpreisigen und grossen Objekten (> CHF 2'000, 5 Zimmer und mehr) sind ebenfalls deutliche Verkürzungen der Insertionszeit auszumachen. Die Nachfrage nach diesen Objekten scheint sich in Chur in der Berichtsperiode verstärkt zu haben.

### Angebot nach Preissegment

In Chur werden 82% der Mietwohnungen für weniger als CHF 2'000 angeboten. Besonders gross ist der Markt für Wohnungen zwischen CHF 1'000–1'500 (30%) und zwischen CHF 1'500–2'000 (36%). Bei ersteren ist in der Berichtsperiode ein Rückgang der Anzahl Inserate um 11% auf 327 Wohnungen zu verzeichnen. Trotz des deutlichen Rückgangs hat sich die Insertionszeit nur um 1 Tag auf 27 Insertionstage verkürzt. Bei Wohnungen mit einem Mietzins zwischen CHF 1'500–2'000 hat sich das Angebot um 24% erhöht. Trotzdem hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 6 Tage auf 45 Insertionstage verkürzt, was auf eine verstärkte Nachfrage nach diesen Wohnungen hinweist.

Im Segment der sehr günstigen Objekte (< CHF 1'000) ist eine durch die Angebotsverknappung (-21%) getriebene Verkürzung der Insertionsdauer zu verzeichnen. Gegenüber der Vorperiode mussten diese Wohnungen mit 20 Insertionstagen im Schnitt um 14 Tage weniger lange inseriert werden.

Die deutlichsten Abnahmen der Insertionsdauer ist bei Objekten im mittleren bis hohen Preissegment zu beobachten (> CHF 2'000). Wohnungen mit einem Mietzins zwischen CHF 2'000–2'500 mussten in der Berichtsperiode 20 Tage weniger lange inseriert werden, obwohl sich die Zahl der Inserate leicht vergrössert hat (+10%). Dies deutet auf eine sich markant verstärkende Nachfrage hin. Auch bei Objekten zwischen CHF 2'500–3'500 ist eine anziehende Nachfrage festzustellen. Bei gleichbleibendem Angebot hat sich die Insertionszeit um 15 Tage auf 48 Insertionstage verkürzt.

Im Segment der Luxusobjekte (> CHF 3'500) hat eine extreme Verkürzung der Insertionszeit stattgefunden. Diese wenigen Wohnungen (7 Objekte) mussten mit 63 Insertionstagen 93 Tage weniger lange inseriert werden als noch in der Vorperiode. Allerdings muss auf die sehr geringe Fallzahl verwiesen werden, die dazu führt, dass einzelne Ausreisser zu sehr starken Verzerrungen der Mittelwerte führen können.

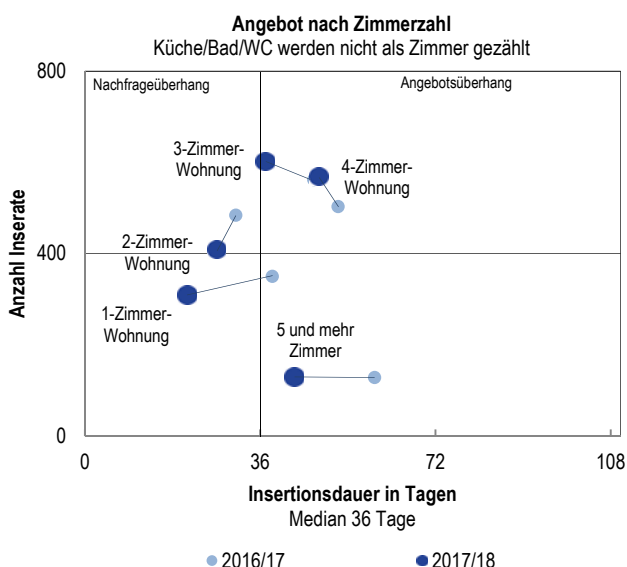
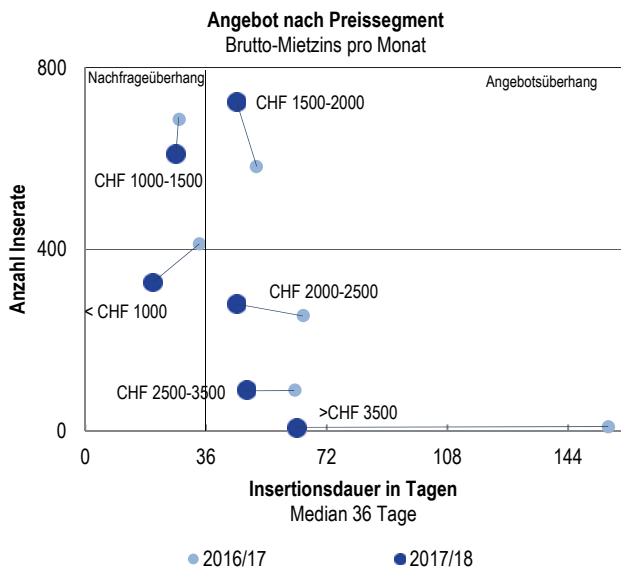
### Angebot nach Zimmerzahl

Im Segmenten der 1-Zimmer-Wohnungen ist ein sehr starker Rückgang der Insertionsdauer um 18 Tage auf 21 Insertionstage festzustellen. Unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsmenge (-10%) lässt sich auf eine anziehende Nachfrage schliessen. In der Berichtsperiode ist ein deutlicher Nachfrageüberhang bei diesen Wohnungen entstanden.

Auch bei 2-Zimmer-Wohnungen hat das Angebot um 15% abgenommen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 4 Tage auf 27 Insertionstage verkürzt.

Im Segment der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ist eine Verkürzung der Insertionszeit auf 37 bzw. 48 Insertionstage (-10 bzw. -4 Tage) zu beobachten, obwohl sich das Angebot um 7% bzw. 13% vergrössert hat. Dies spricht für eine sich verstärkende Nachfrage nach diesen Objekten.

Eine zunehmende Nachfrage ist auch bei sehr grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern festzustellen. Trotz praktisch unveränderter Anzahl im Internet ausgeschriebener Mietwohnungen (+1 Objekt) mussten diese Wohnungen 17 Tage weniger lange ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden.



---

**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.