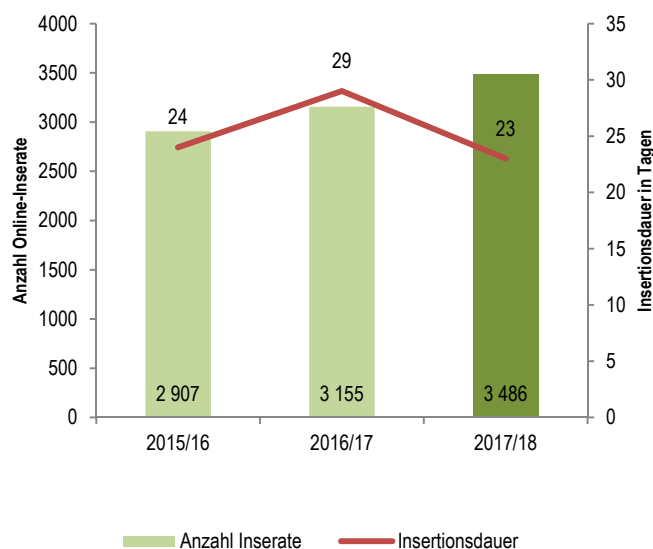


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Berichtsperiode 2017/18¹

Der Freiburger Mietwohnungsmarkt verzeichnet eine deutlich stärkere Nachfrage. Trotz bedeutender Angebotszunahme um 10% mussten Mietwohnungen nur noch 23 Tage auf Internetportalen ausgeschrieben werden. Zum Vergleich: In der Vorperiode mussten sich Vermieter noch 29 Tage gedulden.

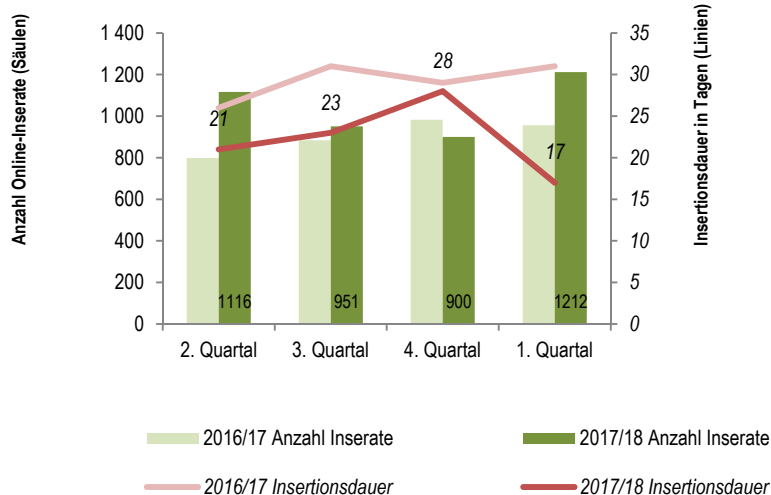
Veränderung zu Vorperioden



Der Freiburger Mietwohnungsmarkt zählte in der aktuellen Berichtsperiode 3'486 Inserate. Gegenüber den im Vorjahr inserierten 3'155 Wohnungen entspricht dies einer Angebotszunahme um 331 Objekte bzw. 10%.

Zum dritten Mal in Folge war damit ein zunehmendes Angebot zu verzeichnen. Im Vorjahr führte eine Angebotsausweitung um 9% zu einer Zunahme der durchschnittlichen Insertionsdauer um 5 Tage auf 29 Insertionstage. Der erneute Rückgang der Insertionszeiten zeugte von einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Freiburg. Damit positionierte sich Freiburg zusammen mit Winterthur und Genf nur hinter Bern (16 Tage), Lausanne und Zürich (je 20 Tage).

Veränderung innerhalb der Periode

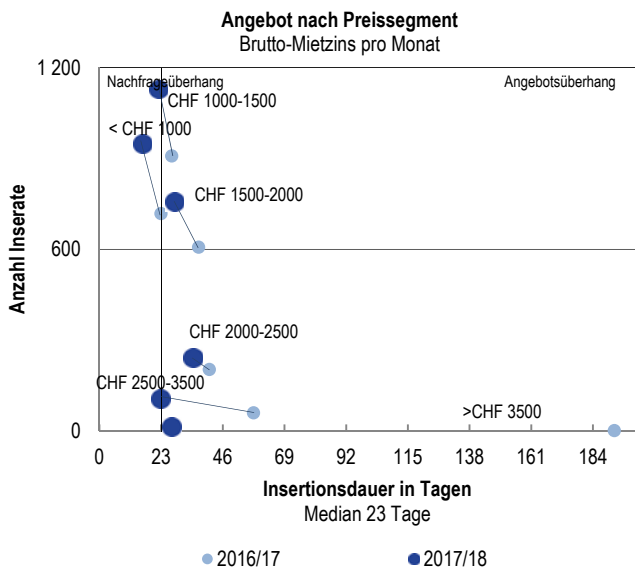


Im ersten Quartal des Berichtsjahres (2. Quartal 2017) wurden 1'116 Mietwohnungen auf Internetportalen angeboten. In den zwei darauffolgenden Quartalen sank das Angebot stetig. Während im 3. Quartal mit 951 Inseraten ein Rückgang um 15% zu verzeichnen war, sank das Angebot im 4. Quartal um weitere 5% auf nur noch 900 Inserate. Im letzten Quartal des Berichtsjahres nahm das Angebot schliesslich massiv zu. Das Berichtsjahr wurde mit 1212 gezählten Inseraten abgeschlossen – eine Zunahme von 35%.

Die Insertionszeiten blieben während der gesamten Berichtsperiode unter jenen des Vorjahres. Dieses wurde mit 31 Insertionstagen abgeschlossen. Die Dauer verkürzte sich jedoch im 1. Quartal des Berichtsjahres um 10 Tage auf nur 21 Tage. In den Quartalen 2 und 3 des Berichtsjahres stieg die Insertionsdauer kontinuierlich auf 23 Tage an. Ihr Hoch erreichte sie im 4. Quartal mit 28 Tagen. Die ersten drei Quartale des Berichtsjahres deuteten somit auf eine starke Entspannung des Marktes hin. Trotz massiver Angebotsausweitung im letzten Quartal der Berichtsperiode (1. Quartal 2018) reagierte die Insertionsdauer mit einer Reduktion der durchschnittlichen Insertionszeit um 11 Tage auf 17 Tage. Dies spricht für eine starke Zunahme der Nachfrage zu Beginn des neuen Jahres hin.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Anspannung in sämtlichen Segmenten des Freiburger Mietwohnungsmarktes



Im aktuellen Berichtsjahr befand sich die Stadt Freiburg erneut unter den vier kleinsten Märkten. Den kleinsten Markt bildeten die Städte Chur (2299 Inserate), Neuenburg (2649), Freiburg (3486) und Lugano (3806). Bezüglich der benötigten Insertionszeiten unterschied sich Freiburg jedoch stark von den vergleichbaren Märkten. Mit nur 23 Insertionstagen mussten lediglich in Bern, Zürich und Lausanne Mietwohnungen im Schnitt kürzer ausgeschrieben werden.

Eine Segmentierung nach Preis und Zimmerzahl zeigt, dass sich die Anspannung über sämtliche Segmente erstreckte.

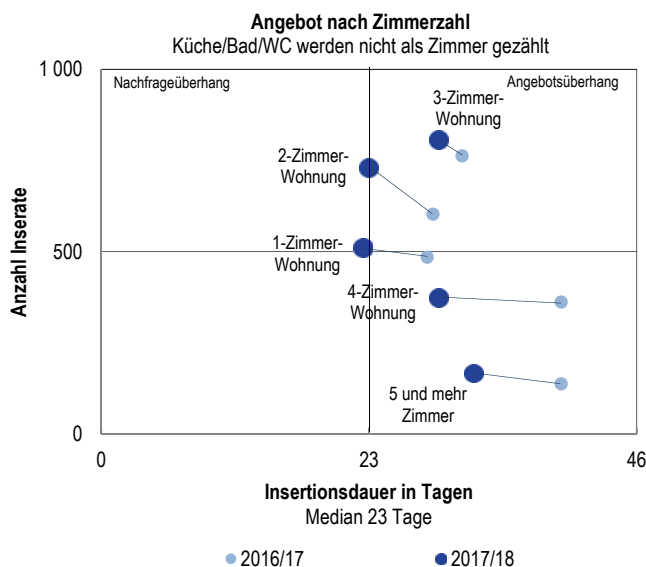
Angebot nach Preissegment

Mit 2'832 inserierten Mietwohnungen stellten Objekte mit einem Mietzins von bis zu CHF 2'000 über 80% des Gesamtangebots. Das günstigste Segment (< CHF 1'000) nahm um 32% auf 948 Objekte zu. Gleichzeitig verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit von 23 Tagen auf 16 Tage. Das grösste Segment machten Wohnungen zwischen CHF 1'000–1'500 mit 1'128 Objekten. Hier verkürzte sich die Insertionszeit trotz zunehmendem Angebot (+24%) um

5 Tage auf 22 Insertionstage, ähnlich bei Mietwohnungen für CHF 1'500–2'000. Hier verkürzte sich die Insertionszeit von 37 auf 28 Tage bei einer Ausweitung des Angebots um knapp 25%. Die drei grössten Preissegmente wiesen somit einen deutlichen Anstieg der Nachfrage auf.

Dem gleichen Trend folgte das kleine Segment mit Mietwohnungen für CHF 2'000–2'500. Hier weitete sich das Angebot um 19% auf 242 Objekte aus. Die Insertionszeiten verkürzten sich gleichzeitig von 41 auf 35 Tage. Einen massiven Rückgang der Insertionszeiten verzeichnete das gehobene Preissegment mit CHF 2'500–3'500. Hier sanken die Insertionszeiten von 58 Tagen auf 23 Insertionstage. Gleichzeitig nahm das Angebot von 60 auf 107 Inserate zu.

Im Luxussegment (> CHF 3'500) nahm das Angebot von 1 auf 13 Inserate zu. Die Insertionszeiten normalisierten sich mit durchschnittlich 27 Tagen. Wegen der kleinen Datenmenge können jedoch nur mit grosser Vorsicht Aussagen getroffen werden, da wenige Ausreisser einen grossen Einfluss auf die Mittelwerte ausüben können.



Angebot nach Zimmerzahl

Die Segmentierung nach Zimmerzahl zeigt ein ähnliches Bild wie die Segmentierung nach dem Preis.

Das grösste Segment machten Mietwohnungen mit 3 Zimmern aus. Gesamthaft 807 Objekte (+5%) mussten im Schnitt 29 Tage und somit deutlich länger als 1- und 2-Zimmer-Wohnungen inseriert werden. 2-Zimmer-Wohnungen stellten mit 731 Objekten ein Fünftel des Gesamtangebotes dar. Hier reagierten die Insertionszeiten auf die Angebotsausweitung um 21% mit einem Rückgang um über 5 Tage auf 23 Insertionstage.

Die kürzesten Insertionszeiten verzeichneten mit 22 Tagen 1-Zimmer-Wohnungen. Während sich das Angebot um 5% ausweitete, verkürzte sich die Insertionszeit um 5 Tage.

Objekte mit 4 oder 5 Zimmer konnten sich vom vorjährigen Angebotsüberhang erholen. Das Angebot von 4-Zimmer-Wohnungen blieb im Vergleich zum Vorjahr quasi unverändert (+3%). Die Insertionszeiten verkürzten sich dahingegen um über 10 Tage auf durchschnittlich 29 Insertionstage – ein klares Indiz für eine zunehmende Nachfrage.

Das kleinste Segment bildeten mit 167 Inseraten (+21%) Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Auch hier verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 7 Tage auf 32 Insertionstage.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auf dem gesamten Freiburger Mietwohnungsmarkt die Nachfrage zugenommen hat. Die grösste Nachfrage besteht nach wie vor nach günstigen Mietwohnungen mit 1 bis 3 Zimmer.