

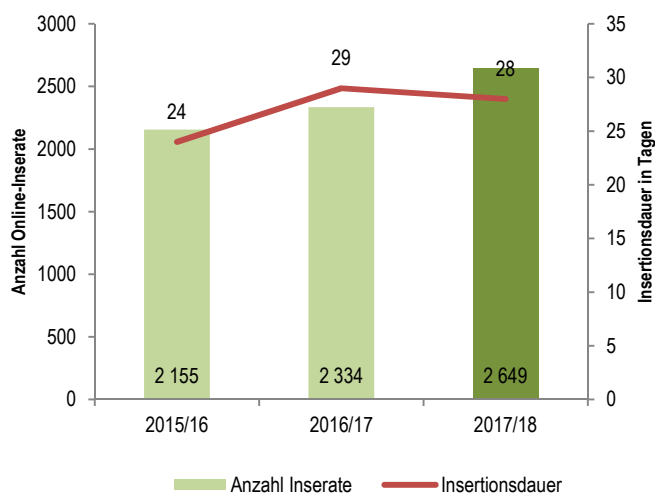
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Berichtsperiode 2017/18¹



Trotz eines erneuten deutlichen Anstiegs des Angebots um 13% hat sich die durchschnittliche Insertionszeit in der Stadt Neuenburg um 1 Tag verkürzt. Eine Mietwohnung musste zwischen April 2017 und März 2018 im Schnitt 28 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Der Rückgang der Insertionszeit trotz anhaltendem Anstieg der Anzahl im Internet inserierter Wohnungen lässt auf eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in Neuenburg schliessen.

Veränderung zu Vorperioden

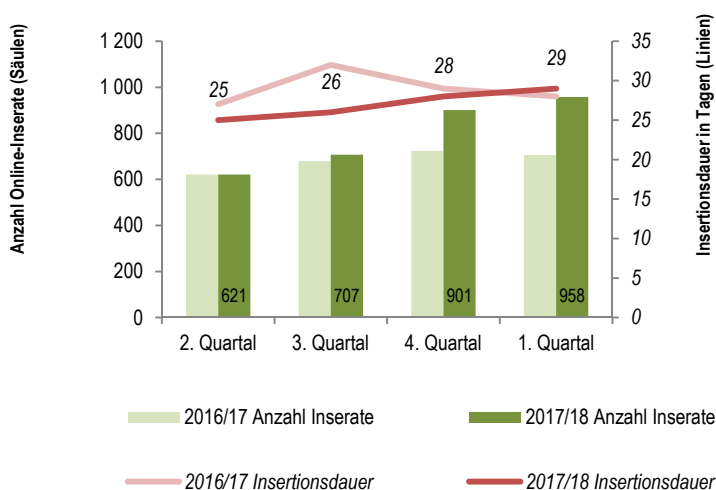


In der Berichtsperiode wurden in Neuenburg insgesamt 2'649 Mietwohnungen auf Online-Portalen inseriert. Dies entspricht einer Zunahme von 13% gegenüber dem Vorjahr. Somit hat sich die Angebotsmenge nach der letztjährigen Erhöhung um 8% erneut deutlich vergrößert.

Trotz der bedeutenden Ausweitung des Angebots hat sich die mittlere Insertionszeit in der Berichtsperiode um 1 Tag auf 28 Insertionstage verkürzt. Die Tatsache, dass in der Vorperiode eine Erhöhung des Angebots um 8% zu einer 5-tägigen Verlängerung der Insertionsdauer geführt hatte, spricht für eine Stabilisierung des Neuenburger Mietwohnungsmarkts in der aktuellen Periode.

Der Rückgang der Insertionszeit bei deutlicher Erhöhung der Zahl der ausgeschrieben Wohnungen zeugt von einer zunehmenden Nachfrage am Neuenburger Mietwohnungsmarkt.

Veränderung innerhalb der Periode



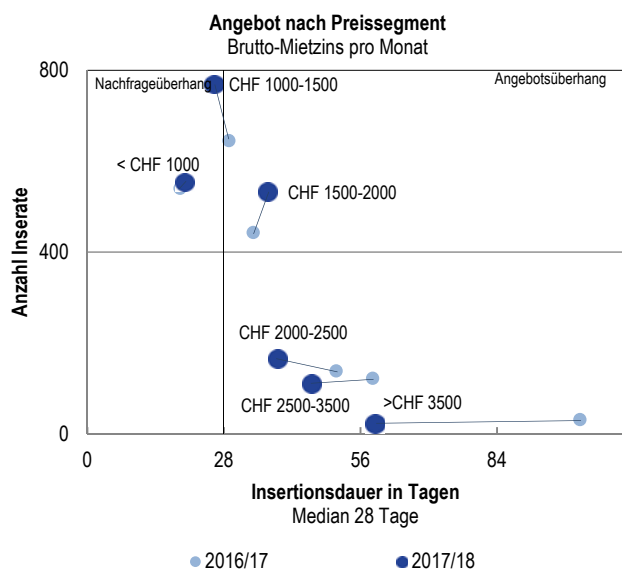
Ein Blick auf die einzelnen Quartale des Berichtsjahres zeigt, dass sich sowohl die Angebotsmenge als auch die Insertionszeit kontinuierlich erhöht haben.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) wurden in der Stadt Neuenburg 621 Mietwohnungen auf Online-Portalen ausgeschrieben, deren durchschnittliche Insertionsdauer bei 25 Tagen lag. Im 3. Quartal 2017 erhöhte sich die Angebotszahl um 14% auf 707 Objekte, was zu einem Anstieg der Insertionsdauer um 1 Tag auf 26 Insertionstage führte. Bis zum 4. Quartal 2017 stieg die Zahl der angebotenen Wohnungen erneut um 27%. Dieser Anstieg führte zu einer Verlängerung der Insertionsdauer auf 28 Tage. Im 1. Quartal des neuen Jahres stieg das Angebot dann auf 958 Objekte (+6%), was zu einem erneuten Anstieg der Insertionsdauer auf 29 Tage führte.

Der Vergleich zur Vorperiode zeigt, dass sich die Insertionszeit mit Ausnahme des 3. Quartals auf gleichem Niveau bewegte. Auch in der Vorperiode stieg das Angebotsvolumen kontinuierlich. Obwohl sich die Zahl der ausgeschrieben Wohnungen zu Beginn der aktuellen Periode auf demselben Niveau bewegte, stieg das Angebot im Verlauf des Berichtsjahrs deutlich. Der nächste OWI Report wird zeigen, ob der markante Trend der Angebotsausweitung weiter anhält.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Steigende Nachfrage nach teureren und grossen Wohnungen am Neuenburger Mietwohnungsmarkt



In den teureren (> CHF 2'000) und grösseren (3 und 5 Zimmer) Segmenten des Neuenburger Wohnungsmarktes kann eine Entspannung festgestellt werden. Diese Objekte wurden in der Berichtsperiode verstärkt nachgefragt.

Die Angebotsausweitung hat vor allem im Segment der günstigen bis mittelteuren (CHF 1'000–2'000) und mittelgrossen (3–4 Zimmer) Wohnungen stattgefunden.

Angebot nach Preissegment

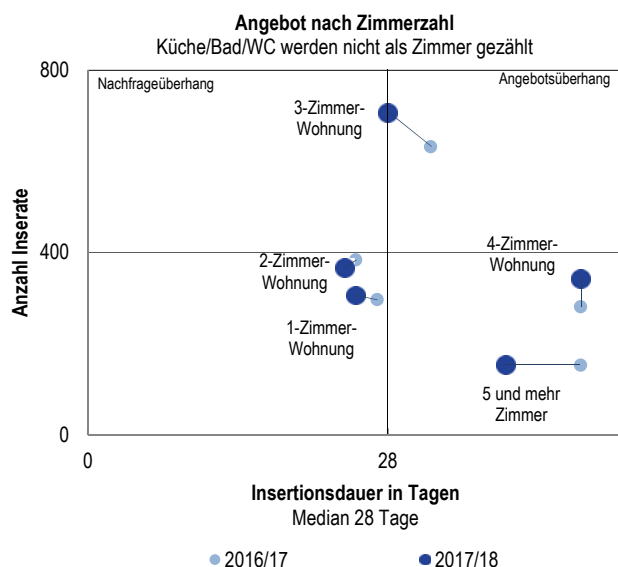
In Neuenburg werden verhältnismässig viele Wohnungen für weniger als CHF 1'000 angeboten. Mit 20 Tagen finden diese auch sehr schnell einen Abnehmer. In der Berichtsperiode ist eine Erhöhung des Angebots um 3% mit einem Anstieg der Insertionszeit um 1 Tag einhergegangen. Auch Wohnungen, die zu einem Mietzins von CHF 1'000–1'500 angeboten wurden, konnten mit 26 Tagen relativ schnell vermietet werden. Trotz einer Erhöhung der Angebotsmenge um 19% hat sich die Insertionszeit um 3 Tage verkürzt, was für eine stärkere Nachfrage nach diesen Objekten spricht.

Im Segment zwischen CHF 1'500–2'000 hat die deutlich grössere Zahl an im Internet ausgeschrieben Wohnungen (+20%) zu einer leichten Erhöhung der Insertionsdauer (+3 Tage) auf 37 Insertionstage geführt.

Für Mietwohnungen mit Preisen von mehr als CHF 2'000 kann am Neuenburger Wohnungsmarkt eine verstärkte Nachfrage festgestellt werden. Objekte für CHF 2'000–2'500 konnten trotz höherem Angebot (+19%) mit 39 Insertionstagen um 12 Tage schneller vermietet werden als in der Vorperiode. Bei Wohnungen, die für CHF 2'500–3'500 angeboten wurden, hat sich die Insertionszeit ebenfalls um 12 Tage auf 46 Insertionstage verkürzt. Die Angebotsmenge hat dabei um 10% abgenommen.

Auch bei Luxusobjekten scheint sich die Nachfrage deutlich verstärkt zu haben. Im Vergleich zur Vorperiode mussten diese mit 59 Insertionstagen 42 Tage weniger lang inseriert werden. Aufgrund der geringen Fallzahl muss diese Erkenntnis aber mit Vorsicht betrachtet werden, da einige wenige Ausreisser einen starken Einfluss auf Mittelwerte ausüben können.

Angebot nach Zimmerzahl



In Neuenburg sind vor allem Wohnungen mit 3 und weniger Zimmern gefragt. Bei grösseren Objekten mit 4 und mehr Zimmern müssen Vermieter deutlich mehr Geduld aufbringen, um einen Abnehmer zu finden.

Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen kann eine deutliche Angebotssteigerung um 21% festgestellt werden. Die Insertionszeit verharrte in der Berichtsperiode auf 46 Insertionstagen, was für eine anziehende Nachfrage nach diesen Objekten spricht. Bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern kann eine deutlich gesteigerte Nachfrage festgestellt werden. Obwohl sich das Angebot nur um 1 einzelnes Objekt erhöht hat, hat sich die Insertionsdauer um 7 Tage auf 39 Insertionstage verkürzt.

Eine anziehende Nachfrage lässt sich ebenfalls bei 3-Zimmer-Wohnungen feststellen. Trotz des Anstiegs der Anzahl auf Internetportalen inserierter Wohnungen (+12%), hat sich die mittlere Insertionszeit dieser Objekte um 4 Tage auf 28 Insertionstage verringert.

Bei 2-Zimmer-Wohnungen hat eine leichte Angebotsreduktion (-4%) zu einer Abnahme der Insertionszeit um 1 Tag geführt. Eine Wohnung mit 2 Zimmern fand in Neuenburg im Schnitt nach 24 Tagen einen neuen Mieter. 1-Zimmer-Wohnungen mussten 25 Tage inseriert werden. Trotz einer leichten Angebotserhöhung (+3%) hat sich die Insertionsdauer um 2 Tage verkürzt.

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.