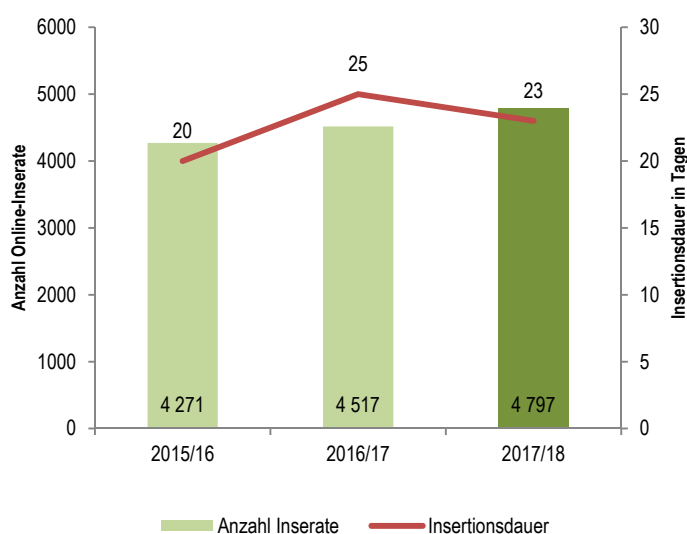


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Winterthur, Berichtsperiode 2017/18¹

In der aktuellen Berichtsperiode wurden in Winterthur mit 4'797 Objekten erneut mehr Wohnungen auf Onlineportalen angeboten als in der Vorjahresperiode (+6%). Trotz des grösseren Angebotes sank die Insertionszeit um 2 Tage, was auf eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen in Winterthur schliessen lässt. Mit einer mittleren Insertionsdauer von 23 Tagen bewegt sich Winterthur im Städtevergleich im vorderen Feld. Die längste Geduld benötigen Vermieter in Lugano, wo mit 48 Insertionstagen eine Mietwohnung rund doppelt solange inseriert werden muss als in Winterthur.

Veränderung zu Vorperioden

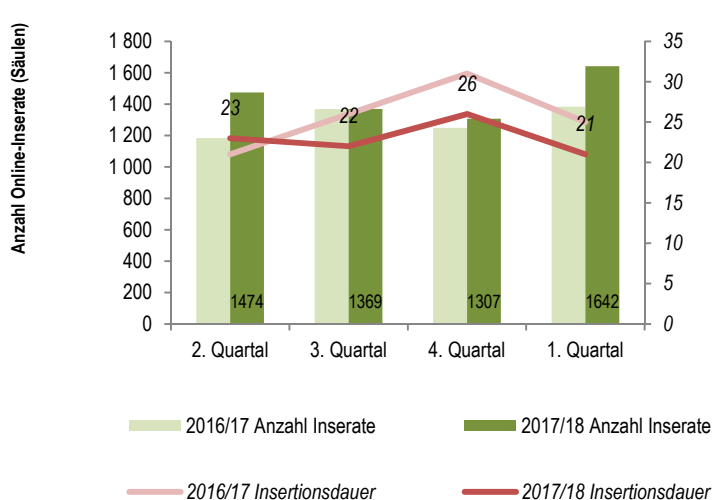


In Winterthur kann ein anhaltendes leichtes Wachstum der Zahl der im Internet inserierten Wohnungen festgestellt werden. Von 2015/16 bis 2016/17 stieg das Angebot um rund 6% auf 4'517 Objekte. In der Berichtsperiode wurden mit 4'797 Mietwohnungen erneut 6% mehr Objekte auf Online-Portalen angeboten als in der Vorjahresperiode.

In der Vorperiode hatte der Anstieg der Angebotsmenge noch zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 5 Tage geführt. Diese deutliche Verlängerung kann als Hinweis auf eine rückläufige Nachfrage gewertet werden.

In der aktuellen Berichtsperiode hat sich die Insertionsdauer trotz der erneuten Angebotsausweitung um 2 Tage auf 23 Insertionstage reduziert. Der Rückgang der Insertionsdauer – obwohl mehr Wohnungen angeboten wurden – deutet auf eine anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen in Winterthur hin.

Veränderung innerhalb der Periode



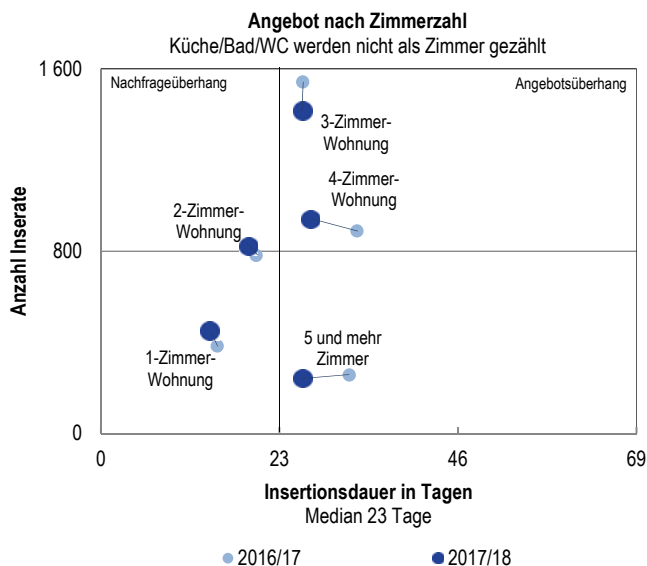
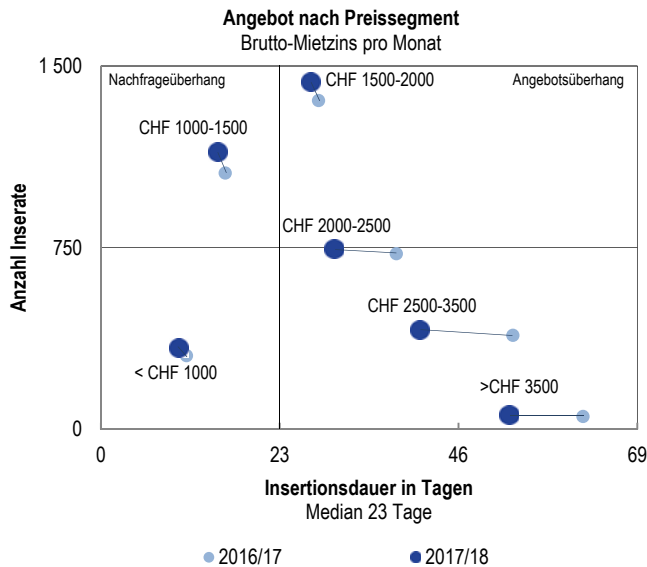
Das Angebot nahm in Winterthur zwischen dem 2. Quartal 2017 und dem 4. Quartal 2017 von 1'474 auf 1'307 Wohnungen kontinuierlich ab. Zu Beginn des neuen Jahres war dann ein deutlicher Anstieg auf 1'642 Objekte (+26%) zu beobachten.

Die mittlere Insertionszeit hat sich in der Berichtsperiode nur bedingt mit der Angebotsmenge bewegt. Zu Beginn des Berichtsjahres lag die durchschnittliche Insertionszeit bei 23 Tagen und sank mit dem Angebotsrückgang einhergehend bis zum 3. Quartal 2017 um 1 Tag auf 22 Insertionstage. Im 3. Quartal stieg die Insertionsdauer trotz erneutem Rückgang des Angebots auf 26 Tage. Im 1. Quartal 2018 sank die durchschnittliche Insertionszeit wiederum um 5 Tage auf 21 Insertionstage, trotz deutlich mehr Inseraten. Dies spricht für einen Anstieg der Nachfrage zu Beginn des neuen Jahres.

Bereits in der Vorperiode war gegen Ende des Jahres (4. Quartal) ein Anstieg der Insertionszeit trotz rückläufigem Angebot zu verzeichnen. Dies kann als Hinweis auf eine saisonal bedingte Abschwächung der Nachfrage über die Feiertage gedeutet werden.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Rückgang des Überangebotes an grossen, teuren Objekten



In Winterthur herrschte in der Berichtsperiode nach wie vor ein sehr starker Nachfragedruck nach kleinen günstigen Wohnungen (1 Zimmer, < CHF 1'000). Der deutliche Angebotsüberhang an grossen und teuren Wohnungen hat sich durch eine gesteigerte Nachfrage abgeschwächt.

Angebot nach Preissegment

Sehr günstige Wohnungen für weniger als CHF 1'000 sind auch im aktuellen Berichtsjahr sehr stark nachgefragt. Trotz eines leicht erhöhten Angebots (+10%) hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 10 Insertionstage verkürzt. Für diese Objekte besteht ein sehr starker Nachfrageüberhang.

Auch bei Mietwohnungen mit einem Mietzins von CHF 1'000–1'500 herrscht eine starke Nachfrage. Im Berichtsjahr kann eine Angebotserhöhung um 8% festgestellt werden. Dennoch hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 15 Insertionstage verkürzt. Dieselbe Bewegung ist bei Objekten mit Preisen zwischen CHF 1'500–2'000 sichtbar. Die durchschnittliche Insertionszeit ist um 1 Tag auf 27 Insertionstage zurückgegangen, obwohl sich das Angebot um 5% vergrösserte. Dies spricht für eine stabile bis leicht anziehende Nachfrage nach diesen Wohnungen.

Für Objekte, die für mehr als CHF 2'000 angeboten wurden, kann in allen Segmenten ein deutlicher Anstieg der Nachfrage festgestellt werden, die zu einer Abschwächung des Angebotsüberhangs führte. Mietwohnungen für CHF 2'000–2'500 konnten mit 30 Insertionstagen 8 Tage schneller vermietet werden als in der Vorperiode. Das Angebot hat sich dabei leicht erhöht (+2%). Im Segment von CHF 2'500–3'500 hat sich das Angebot um 6% erhöht und die Insertionszeit hat sich um 12 Tage auf 41 Insertionstage reduziert.

Im Luxussegment (>CHF 3'500) hat die Insertionszeit ebenfalls stark abgenommen. In der Berichtsperiode mussten diese Objekte mit 53 Insertionstagen 9 Tage weniger lange inseriert werden, obwohl sich das Angebot nur geringfügig (+5 Objekte) verändert hat.

Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme der sehr kleinen Wohnungen mit 1 Zimmer verfügt die Stadt Winterthur über einen gesunden Wohnungsmix. Das Angebot scheint in der Berichtsperiode den Bedürfnissen der Mieter gut entsprochen zu haben.

Wie bei sehr günstigen Wohnungen herrscht in Winterthur auch eine grosse Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen mit einem Zimmer. Die Zahl der im Internet ausgeschriebenen Objekte hat sich in der Berichtsperiode um 17% erhöht. Dennoch hat sich die Insertionszeit im Schnitt um 1 Tag reduziert. Der bestehende Nachfrageüberhang hat sich somit nochmals leicht verstärkt.

Auch bei 2-Zimmer-Wohnungen hat bei leicht grösserem Angebot (+5%) eine leichte Verkürzung der Insertionszeit (-1 Tag) auf 19 Tage stattgefunden. Bei Wohnungen mit 3 Zimmern hat sich hingegen die Insertionszeit um 1 Tag verkürzt, nachdem das Angebot sich um 8% verknappert hat.

Die mittlere Insertionszeit hat bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern deutlich abgenommen. Somit konnte in der Berichtsperiode der Angebotsüberhang der grossen Wohnungen deutlich abgebaut werden. Bei 4-Zimmer-Wohnungen hat sich bei einer Angebotsverknappung von 6% die Insertionszeit um 6 Tage auf 27 Insertionstage verringert. Bei Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat sich mit der Abnahme der Anzahl auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen (-6%) die Insertionszeit um 6 Tage auf 26 Insertionstage verkürzt. Die deutliche Abnahme der Insertionszeiten bei grossräumigen Mietwohnungen spricht für eine Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten in der Stadt Winterthur.

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.