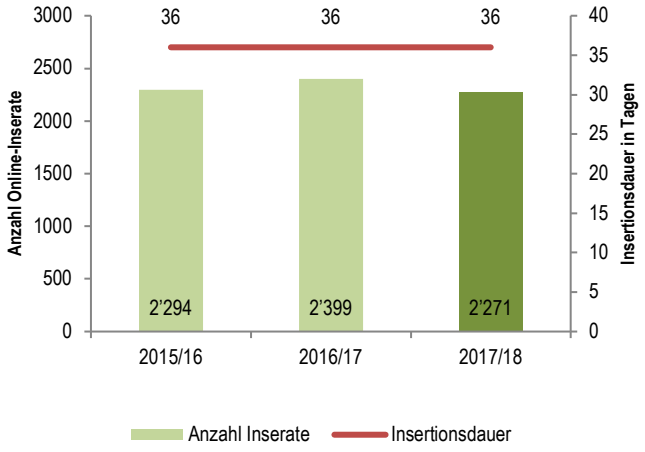
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Berichtsperiode 2017/18[1]

In der Stadt Chur wurden in der Berichtsperiode mit 2'271 Mietwohnungen 5% weniger Objekte im Internet zur Vermietung ausgeschrieben als noch in der Vorperiode. Trotz dieses Angebotsrückgangs hat sich die durchschnittliche Insertionszeit nicht verändert. In Chur müssen Vermieter ihre Wohnung im Schnitt 36 Tage auf Online-Plattformen inserieren, um einen Abnehmer zu finden.

Veränderung zu Vorperioden

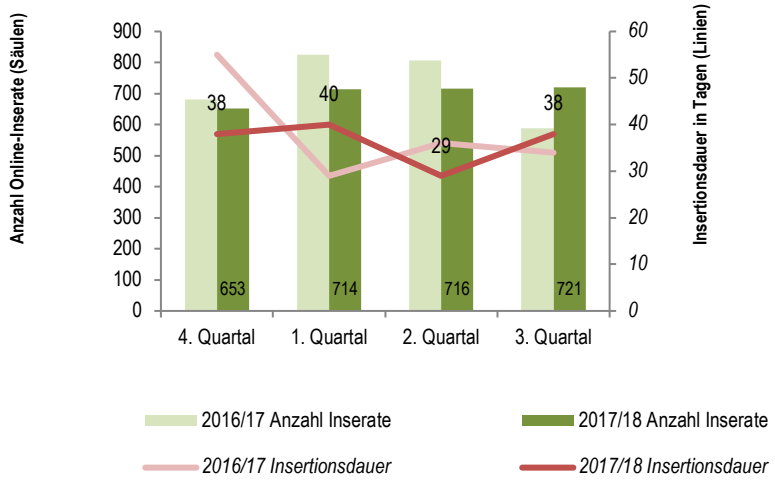


In Chur herrschte in den letzten drei Untersuchungsperioden eine stabile Situation der Insertionszeit vor. In der Vorjahresperiode verharrte die durchschnittliche Insertionsdauer trotz einer Angebotsausweitung um 5% stabil bei 36 Insertionstagen. In der aktuellen Berichtsperiode hatte der Rückgang der Anzahl im Internet zur Vermietung ausgeschriebener Mietwohnungen keinen Einfluss auf die Insertionszeit. Wie in der Vorperiode musste eine Wohnung in der Stadt Chur im Schnitt 36 Tage auf Online-Plattformen inseriert werden, um wieder vermietet zu werden.

Mit 2'271 im Internet zur Vermietung ausgeschriebene Mietwohnungen stellt Chur den kleinsten Markt der untersuchten Städte nach Neuenburg (2'844 Objekte) dar. Deutlich mehr Wohnungen wurden in der Berichtsperiode in den grössten Märkten Zürich (15'416 Objekte) und Basel (10'972 Objekte) angeboten.

Auch die durchschnittliche Insertionsdauer betreffend, liegt Chur am langen Ende der Skala der untersuchten Städte. Mit 36 Insertionstagen positioniert sich die Bündner Stadt auf dem drittletzten Platz. Nur in St. Gallen (40 Tage) und Lugano (53 Tage) verlangte die Vermietung einer Wohnung noch mehr Geduld.

Veränderung innerhalb der Periode

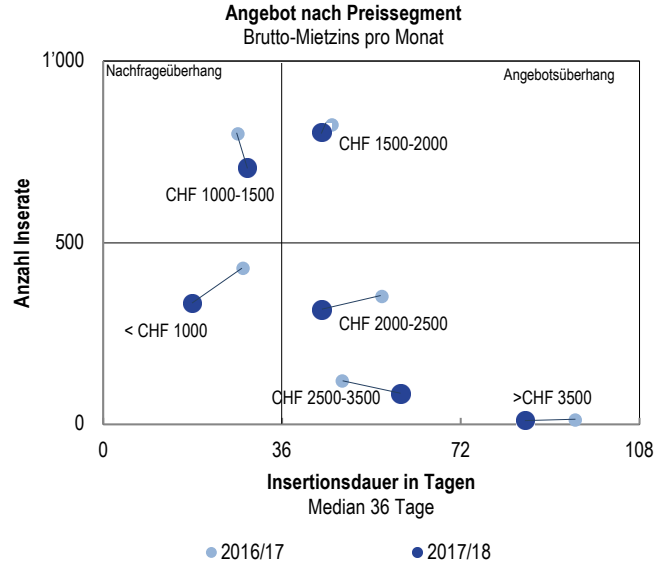


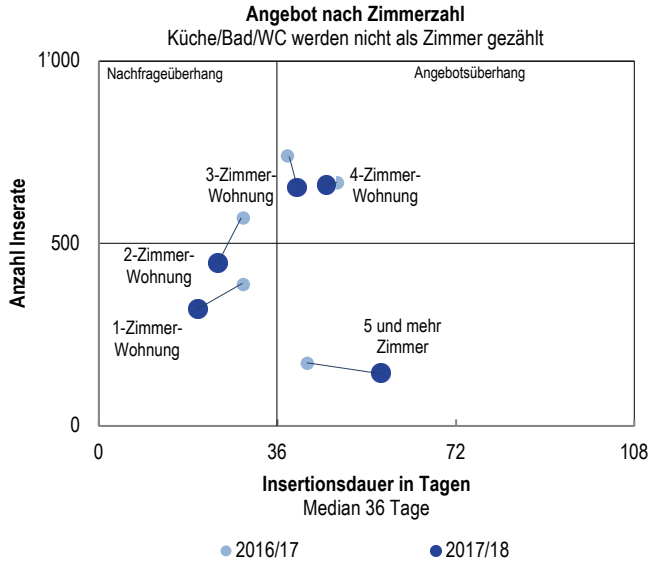
Innerhalb der Berichtsperioden sind in Chur starke Schwankungen der Insertionszeit zu beobachten, was auf einen volatilen Mietwohnungsmarkt schliessen lässt. Die Tatsache, dass die deutlichen Schwankungen in den beiden Untersuchungszeiträumen nicht gleichzeitig stattfanden, deutet darauf hin, dass es sich hierbei nicht nur um saisonale Effekte handeln kann.

Zu Beginn der Berichtsperiode (4. Quartal 2017) waren in Chur 653 Wohnungen zur Vermietung auf Online-Plattformen ausgeschrieben. Im Schnitt mussten diese Objekte 38 Tage inseriert werden. Im 1. Quartal 2018 stieg die Insertionsdauer aufgrund eines Anstiegs der Angebotsmenge (+9%) um 2 Tage auf 40 Insertionstage. Trotz relativ stabiler Angebotsmenge (+2 Objekte) im 2. Quartal 2018 sackte die durchschnittliche Insertionszeit um 11 Tage auf 29 Insertionstage. Zum Ende der Berichtsperiode stieg die durchschnittliche Insertionsdauer dann wieder um 9 Tage auf 38 Insertionstage, obwohl die Anzahl angebotener Wohnungen nach wie vor stabil blieb (+5 Objekte).

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 30.09.2018

Verknappung von kleinen und günstigen Mietwohnungen am Churer Wohnungsmarkt





Am Churer Mietwohnungsmarkt sind kleine (1 und 2 Zimmer) und günstige Objekte (<CHF 1'500) nach wie vor am stärksten gefragt. Die Verknappung der Angebotsmengen führte in der Berichtsperiode in den meisten dieser Segmente zur Verschärfung des Nachfrageüberhangs.

Angebot nach Preissegment

Mit einem Anteil von 31% und 36% verfügt Chur über ein sehr grosses Segment an Mietwohnungen in den Preissegmenten CHF 1'000 – 1'500 und CHF 1'500 – 2'000. 82% der Wohnungen wurden in Chur für weniger als CHF 2'000 angeboten. Zum Vergleich wurden in den teuersten Städten Zürich und Genf nur gerade 41% bzw. 42% der Wohnungen unter diesem Wert ausgeschrieben.

Im günstigsten Preissegment (<CHF 1'000) führte eine Angebotsverknappung (-23%) zu einer Verschärfung des bereits bestehenden Nachfrageüberhangs. Neu müssen diese Wohnungen nur noch 18 Tage inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Dies entspricht einem Rückgang um 10 Tagen. Auch im Segment CHF 1'000 – 1'500 hat eine Verknappung der Angebotsmenge stattgefunden (-12%). Die Verlängerung der Insertionsdauer um 2 Tage auf 29 Insertionstage unter einer kleineren Angebotsmenge lässt auf einen Nachfragerückgang nach diesen Objekten schliessen.

Bei Objekten zwischen CHF 1'500 und 2'000 war am Markt relativ wenig Bewegung zu sehen: Ein kleineres Angebot um 3% führte zu einer Verkürzung der durchschnittlichen Insertionszeit um 2 Tage auf 44 Insertionstage. Wohnungen im Preissegment CHF 2'000 – 2'500 mussten in der Berichtsperiode ebenfalls 40 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Diese Verkürzung um 12 Tage fand unter einer Abnahme der Anzahl im Internet ausgeschriebener Wohnungen statt. Der Angebotsüberhang in diesem Segment konnte sich somit etwas abbauen.

Für Objekte mit Mietpreisen von CHF 2'500 – 3'500 war eine schwindende Nachfrage zu beobachten. Trotz Verringerung der Angebotsmenge um 31% verlängerte sich die Insertionszeit um 12 Tage auf 60 Insertionstage.

Angebot nach Zimmerzahl

Im Segment der kleinen Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern konnte eine durch das kleinere Angebot ausgelöste Verkürzung der durchschnittlichen Insertionsdauer festgestellt werden. Mit der Abnahme der Anzahl auf Online-Plattformen ausgeschriebenen Wohnungen um 18% bzw. 22% verkürzte sich die Insertionszeit um 9 und 5 Tage auf 20 bzw. 24 Insertionstage.

Bei 3-Zimmer-Wohnungen war eine rückläufige Nachfrage festzustellen. Trotz eines Angebotsrückgangs um 12% verlängerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 2 Tage auf 40 Insertionstage. Im Segment der Wohnungen mit 4 Zimmern verkürzte sich unter einem stabilen Angebot (-7 Objekte) die Insertionszeit um 2 Tage auf 46 Tage. Dies deutet auf eine anziehende Nachfrage nach diesen Objekten hin.

Der Angebotsüberhang bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern verschärfte sich in der Berichtsperiode trotz Angebotsverknappung (-16%). Diese Mietwohnungen mussten mit 57 Insertionstagen 15 Tage länger als in der Vorperiode im Internet ausgeschrieben werden.

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen führen.