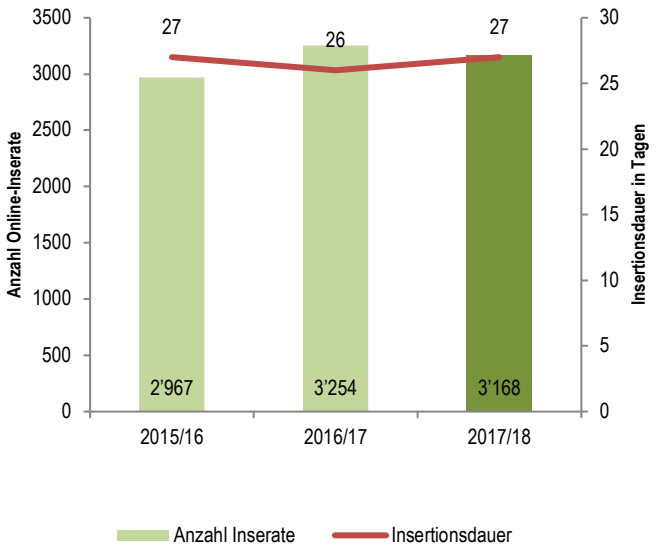
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Freiburg, Berichtsperiode 2017/18[1]

In der Stadt Freiburg wurden in der Berichtsperiode mit 3'168 Mietwohnungen weniger Objekte im Internet angeboten als noch in der Vorperiode. Trotz dieses Angebotsrückgangs um 3% hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um einen Tag auf 27 Insertionstage erhöht. Dies deutet auf eine eher rückläufige Nachfrage am Freiburger Wohnungsmarkt hin.

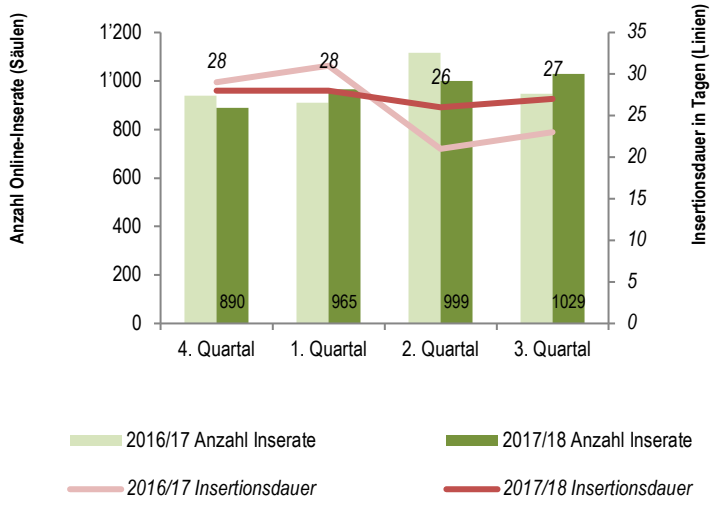
Veränderung zu Vorperioden



Freiburg stellte in der Berichtsperiode mit 3'168 auf Online-Marktplätzen ausgeschriebenen Mietwohnungen im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten ein eher kleiner Markt dar. Einzig in Chur (2'271 Objekte) und Neuenburg (2'844 Objekte) wurden weniger Wohnungen angeboten.

Im Vergleich zur Vorperiode verkleinerte sich die Angebotsmenge um 3%, nachdem sie sich im Vergleich der Perioden 2015/16 und 2016/17 noch um rund 10% vergrössert hatte. Die durchschnittliche Insertionszeit scheint sich in Freiburg relativ stabil zu verhalten. In den letzten drei Untersuchungsperioden bewegte sie sich immer zwischen 26 und 27 Insertionstagen. Zudem scheint sie sich eher unabhängig von der Anzahl im Internet veröffentlichter Angebote zu bewegen: Von 2015/16 bis 2016/17 sank sie um 1 Tag auf 26 Insertionstage, obwohl das Angebot um 10% wuchs, was auf eine anziehende Nachfrage deuten würde. In der aktuellen Berichtsperiode erhöhte sich die Insertionsdauer wieder um 1 Tag auf 27 Insertionstage – bei einer Angebotsverringerung um 3%. Dies würde für eine leicht rückläufige Nachfrage sprechen.

Veränderung innerhalb der Periode



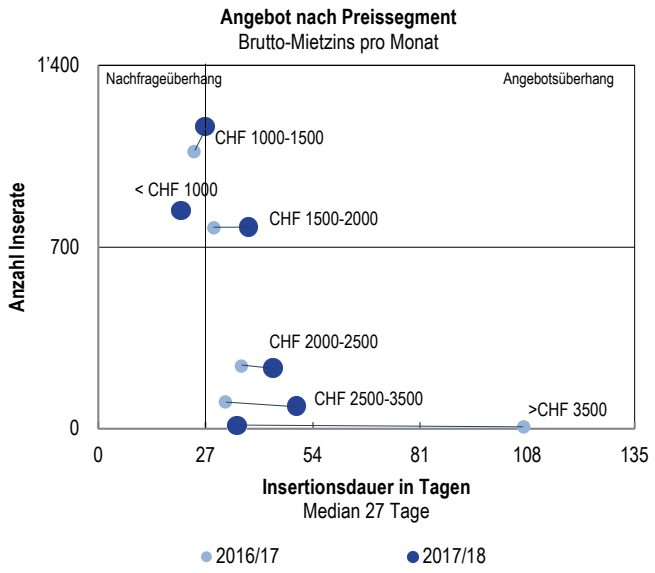
Auch der Blick auf den Verlauf der Angebotsmenge und der durchschnittlichen Insertionszeit innerhalb der Beobachtungsperiode zeugt von einem stabilen Mietwohnungsmarkt. Die Angebotsmenge hat sich im Verlauf der Berichtsperiode kontinuierlich leicht vergrössert, während die Insertionsdauer zwischen 26 und 28 Insertionstagen pendelte.

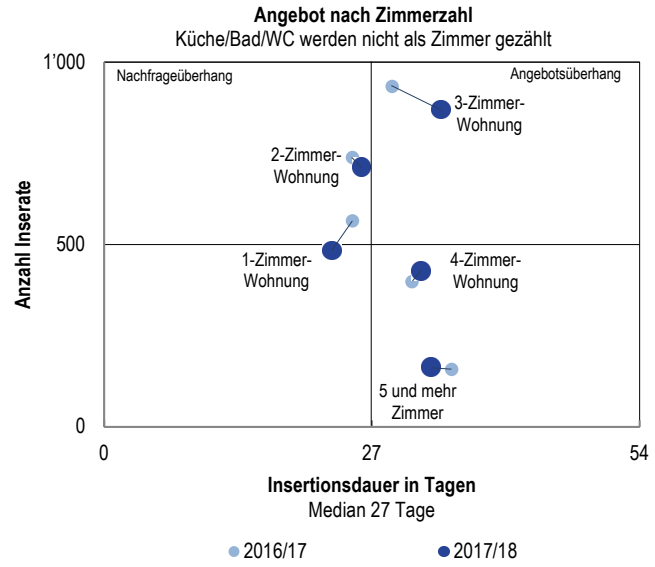
Im 4. Quartal 2017 waren in Freiburg 890 Wohnungen auf Online-Marktplätzen ausgeschrieben. Diese Objekte mussten im Schnitt 28 Tage inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Die Angebotserhöhung um 8%, die im 1. Quartal 2018 stattfand, hatte keinen Einfluss auf die durchschnittliche Insertionszeit. Trotz einer weiteren Erhöhung der Anzahl im Internet inserierten Mietwohnungen (+4%), verkürzte sich die Insertionszeit zum 2. Quartal um 2 Tage auf 26 Insertionstage. Bis zum Ende des Berichtsjahres erhöhte sich die Angebotszahl nochmals um 3%. Damit einhergehend stieg auch die mittlere Insertionsdauer wieder um 1 Tag auf 27 Insertionstage.

Der Vergleich zur Vorperiode zeigt, dass sich der Freiburger Wohnungsmarkt etwas beruhigen konnte. In der Vorperiode unterlagen sowohl die Angebotszahlen als auch die Insertionszeiten innerhalb der Berichtsperiode einigen Schwankungen.

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 30.09.2018

Leichte Entspannung bei mittelgrossen Wohnungen ab dem preislichen Mittelfeld





Die leichte Entspannung des Marktes hat sich in erster Linie in mittelgrossen Wohnungen (3-Zimmer-Wohnungen) mit Preisen zwischen CHF 1'500 und 3'500 abgespielt. Auf die Zimmerzahl bezogen weist Freiburg einen relativ gut ausgeglichenen Markt auf. Fast alle Grössensegmente bewegen sich relativ nahe am Median, was dafür spricht, dass sich die angebotenen Wohnungen relativ gut mit den Wünschen der Mieter decken.

Angebot nach Preissegment

Im Segment der sehr günstigen Wohnungen für weniger als CHF 1'000 waren keine nennenswerten Veränderungen sichtbar. Die Anzahl ausgeschriebener Objekte nahm um rund 1% ab, während die Insertionszeit unverändert auf 21 Insertionstagen verharrte. Im Preissegment CHF 1'000 – 1'500 fand eine Angebotsausweitung um 9% statt. Damit einhergehend erhöhte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 3 Tage auf 27 Insertionstage.

Für Wohnungen zwischen CHF 1'500 und 3'500 lässt sich in der Berichtsperiode eine abnehmende Nachfrage feststellen: Obwohl im Segment CHF 1'500 – 2'000 exakt gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode (776 Objekte) angeboten wurden, hat sich die Insertionszeit um 9 Tage verlängert. Für Objekte mit einem Mietzins zwischen CHF 2'000 und 2'500 hat sich die Angebotsmenge leicht verkleinert (-4%). Trotzdem hat sich die Insertionsdauer um 8 Tage auf 44 Insertionstage verlängert. Ähnliches hat sich im Segment zwischen CHF 2'500 und 3'500 abgespielt. Hier hat sich die Zahl an im Internet inserierten Mietobjekte um 16% verringert. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Insertionszeit um ganze 18 Tage auf 50 Insertionstage.

Im Luxussegment (>CHF 3'500) hat sich das Angebot von nur 9 Objekten in der Vorperiode auf 12 Wohnungen im aktuellen Beobachtungszeitraum erhöht. Die Insertionsdauer hat sich von 107 Tage auf 35 Insertionstage verkürzt. Verlässliche Aussagen über die Nachfrage sind aufgrund der sehr kleinen Fallzahl nicht möglich.

Angebot nach Zimmerzahl

Sehr kleine Wohnungen mit nur 1 Zimmer sind in der Stadt Freiburg gefragt. In der Berichtsperiode konnten diese Objekte im Schnitt nach 23 Insertionstagen vermietet werden, was einer Abnahme der Insertionsdauer um 2 Tage entspricht. Dieser Rückgang wurde durch die Verkleinerung der Angebotsmenge um 15% ausgelöst.

2-Zimmer-Wohnungen haben eine leichte Erhöhung der durchschnittlichen Insertionszeit um 1 Tag auf 26 Insertionstage erlebt. Da dies trotz einer Abnahme der Anzahl auf Online-Marktplätzen angebotenen Wohnungen (-4%) stattfand, kann von einer rückläufigen Nachfrage nach diesem Wohnungstyp gesprochen werden. Stärker fiel der Nachfragerückgang bei Wohnungen mit 3 Zimmern aus. Das Angebot verkleinerte sich in der Berichtsperiode um 7%. Die mittlere Insertionsdauer verlängerte sich von 29 auf 34 Insertionstage.

Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen führte eine Erhöhung der Anzahl im Internet angebotenen Objekte um 7% zu einer Verlängerung der Insertionszeit um 1 Tag auf 32 Insertionstage.

Einzig bei Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern konnte in Freiburg eine etwas stärkere Nachfrage ausgemacht werden. Unter einer minimalen Vergrösserung der Angebotsmenge (+4 Objekte) verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 2 Tage auf 32 Insertionstage.

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.