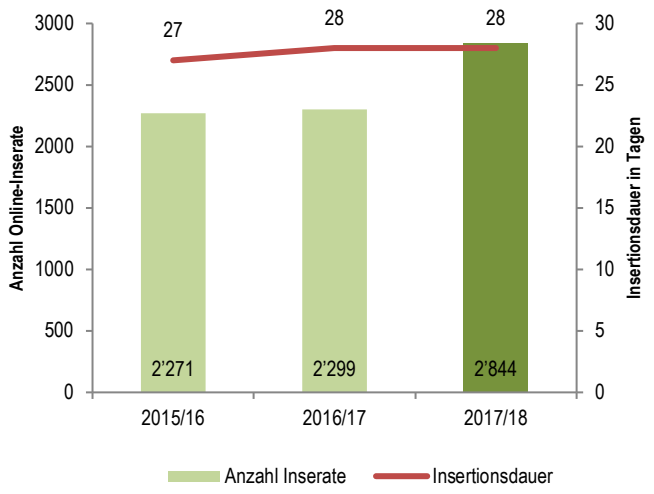
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Neuenburg, Berichtsperiode 2017/18[1]

Im Vergleich zur Vorperiode kann in der Stadt Neuenburg ein deutlicher Anstieg der Anzahl im Internet angebotener Mietwohnungen festgestellt werden. Mit 2'844 Wohnungen wurden fast 24% mehr Objekte angeboten. Trotz dieser deutlichen Erhöhung der Angebotsmenge lag die durchschnittliche Insertionsdauer wie in der Vorperiode bei 28 Insertionstagen. Dies spricht für eine starke Nachfrage nach Wohnungen am Neuenburger Mietwohnungsmarkt.

Veränderung zu Vorperioden

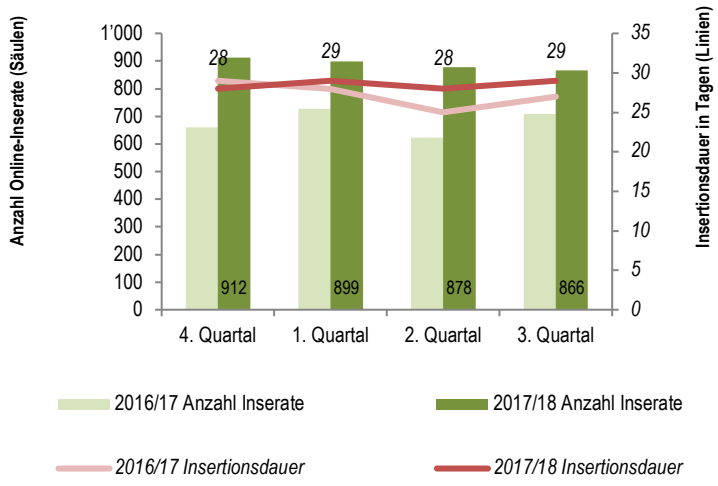


Zwischen Oktober 2017 und September 2018 wurden in der Stadt Neuenburg 2'844 Wohnungen im Internet zur Vermietung ausgeschrieben. Dies entspricht einer Zunahme des Angebots um rund 24% gegenüber den 2'299 Wohnungen, die in der Vorperiode angeboten wurden.

Obwohl sich die Angebotsmenge stark vergrössert hat, mussten sich Vermieter mit 28 Tagen im Schnitt gleich lange gedulden wie im Vorjahr. Diese Stabilität zeugt von einer relativ starken Nachfrage nach Mietwohnungen. Zwischen 2015/16 und 2016/17 hatte eine leichte Angebotserhöhung um 3% die durchschnittliche Insertionszeit um 1 Tag verlängert.

Mit 29 Insertionstagen bewegt sich die Stadt Neuenburg eher am langen Ende unter den untersuchten Städten. In Luzern (29 Tage), Chur (36 Tage), St. Gallen (40 Tage) und Lugano (53 Tage) mussten sich Vermieter länger gedulden, um einen neuen Mieter zu finden. In den Städten Bern, Lausanne und Zürich (21 Tage) konnten hingegen Mietwohnungen durchschnittlich eine Woche schneller vermietet werden als in Neuenburg.

Veränderung innerhalb der Periode



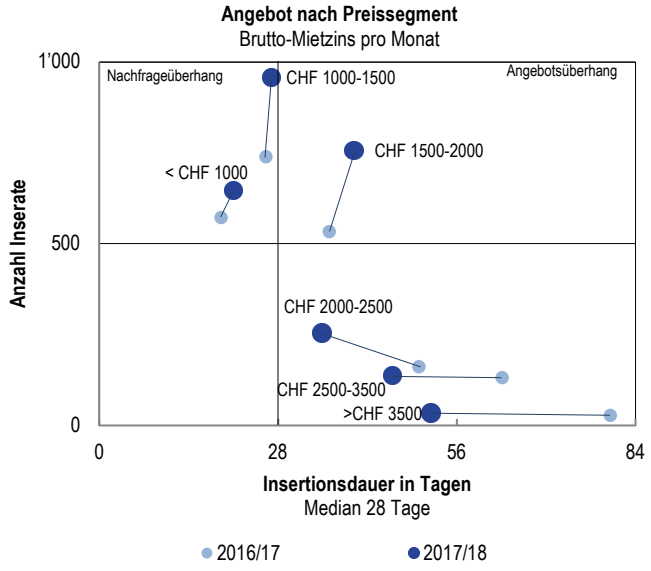
Die Analyse des Verlaufs der Angebotsmenge und der durchschnittlichen Insertionszeit über die Quartale des Untersuchungszeitraums zeugt von einer hohen saisonalen Stabilität. Sowohl Angebotsmenge wie auch die Insertionsdauer unterlagen innerhalb der Berichtsperiode und der Vorperiode nur leichten Schwankungen.

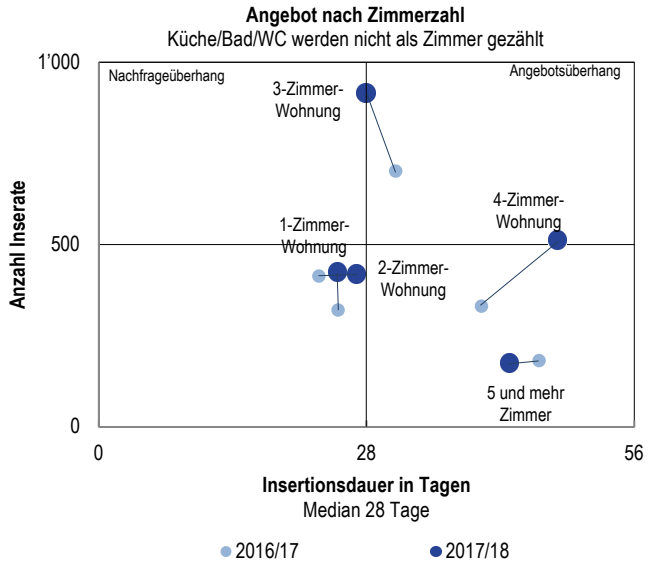
Der Vergleich zwischen den beiden Untersuchungszeiträumen zeigt aber, dass in der aktuellen Berichtsperiode durchgehend deutlich mehr Objekte angeboten wurden.

Zu Beginn der Berichtsperiode (4. Quartal 2017) wurden in der Stadt Neuenburg 912 Mietwohnungen im Internet angeboten, für deren Vermietung sich Vermieter im Schnitt 28 Tage gedulden mussten. Im 1. Quartal des neuen Jahres erhöhte sich die Angebotsmenge leicht (+1%). Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 29 Insertionstage. Im Verlauf des 2. Quartals 2018 verringerte sich die Anzahl Angebote um 2% auf 878 Objekte, und die durchschnittliche Insertionsdauer verkürzte sich wieder um 1 Tag auf 28 Insertionstage. Trotz einer weiteren leichten Verknappung der Angebotsmenge (-1%) im letzten untersuchten Quartal (3. Quartal 2018), hat sich die Insertionszeit wieder auf 29 Tage erhöht.

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 31.09.2018

Mehr günstige Wohnungen und steigende Nachfrage nach teureren Wohnungen





Die deutliche Angebotsausweitung fand in der Stadt Neuenburg vor allem in den Preissegmenten unter CHF 2'000 und bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen statt. Bei den teureren Wohnungen scheint ein deutlicher Anstieg der Nachfrage stattgefunden zu haben, der zu einem Abbau des Angebotsüberhangs geführt hat.

Angebot nach Preissegment

Wie in den meisten untersuchten Städten lassen sich auch in Neuenburg sehr günstige Wohnungen mit einem monatlichen Mietzins von unter CHF 1'000 am schnellsten vermieten. Mit 21 Tagen mussten diese Objekte im Schnitt 2 Tage länger ausgeschrieben werden als in der Vorperiode. Die Verlängerung der Insertionszeit ist mit einer Angebotserhöhung um 13% einhergegangen. Auch im Segment zwischen CHF 1'000 und 1'500 hat eine starke Angebotsausweitung stattgefunden (+30%). Die durchschnittliche Insertionsdauer hat sich aber nur um 1 Tag auf 27 Insertionstage verlängert, was von einer starken Nachfrage nach diesen Objekten zeugt. Bei Wohnungen für CHF 1'500 bis 2'000 hat der Anstieg der Anzahl im Internet veröffentlichter Inserate um 42% zu einer Erhöhung der Insertionszeit um 4 Tage auf 40 Insertionstage geführt.

In den teureren Segmenten über CHF 2'000 konnte eine deutliche Zunahme der Nachfrage festgestellt werden. Mietwohnungen im Preissegment zwischen CHF 2'000 und 2'500 konnten trotz Angebotserhöhung um 57% 15 Tage schneller vermietet werden als in der Vorperiode. Für Wohnungen zwischen CHF 2'500 und 3'500 hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 17 Tage auf 46 Insertionstage verkürzt, obwohl sich die Anzahl auf Online-Marktplätzen veröffentlichter Angebote kaum verändert hat (+3 Inserate). Im Luxussegment hat trotz einer Angebotssteigerung um 5 Objekte auf 33 Wohnungen eine drastische Abnahme der mittleren Insertionsdauer um 28 Tage auf 52 Insertionstage stattgefunden.

Angebot nach Zimmerzahl

In Neuenburg sind vor allem kleine Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern stark gefragt. Bei Objekten mit 4 und mehr Zimmern herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang.

Für die Vermietung einer 1-Zimmer-Wohnung musste sich ein Neuenburger Vermieter in der Berichtsperiode 25 Tage lang gedulden. Obwohl sich die Anzahl angebotener Wohnungen um 32% vergrösserte, veränderte sich die durchschnittliche Insertionsdauer nicht, was von einer starken Nachfrage zeugt. Bei Objekten mit 2 Zimmern hat sich hingegen der Nachfrageüberhang fast vollständig aufgelöst. Obwohl sich das Angebot kaum veränderte (+3 Objekte), mussten Vermieter mit 27 Insertionstagen 4 Tage mehr Geduld aufbringen. Dies spricht für eine rückläufige Nachfrage nach Mietwohnungen dieser Grösse.

Im Segment der 3-Zimmer-Wohnungen konnte wiederum eine verstärkte Nachfrage beobachtet werden. Trotz klarem Anstieg der Zahl auf Online-Marktplätzen angebotenen Wohnungen (+30%) hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 3 Tage auf 28 Insertionstage verkürzt.

Bei Wohnungen mit 4 Zimmern führte die starke Angebotsausweitung um 54% zu einem starken Anstieg der durchschnittlichen Insertionsdauer. Vermieter solcher Wohnungen mussten gegenüber der Vorperiode mit 48 Insertionstagen 8 Tage länger warten, um einen Nachmieter zu finden. Bei sehr grossen Objekten (5 und mehr Zimmer) hat hingegen die Verkleinerung der Angebotsmenge um 5% zu einer Verkürzung der durchschnittlichen Insertionszeit um 3 Tage auf 43 Insertionstage geführt. Für beide untersuchten Segmente mit mehr als 4 Zimmern herrscht in der Stadt Neuenburg ein klarer Angebotsüberhang.

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.