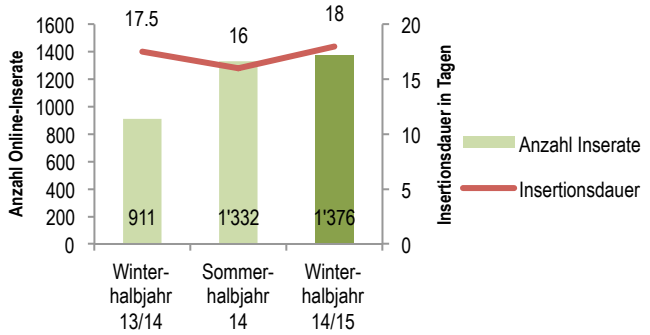
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 3% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 16 auf 18 Insertionstage entspannt.

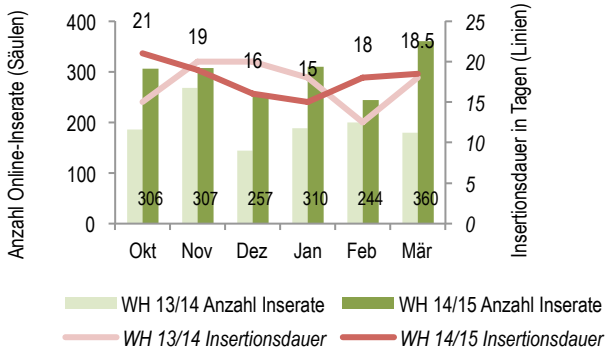
Veränderung zu Vorperioden



Bei etwas grösserem Angebot von 1‘376 gegenüber 1‘332 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 16 auf 18 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen war somit geringer. Die Situation ist auf demselben Niveau wie im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, allerdings bei deutlich grösserem Wohnungsangebot.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 398 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten anders als im Jahr zuvor. Die Situation spannte sich in der Weihnachtszeit trotz relativ grossem Wohnungsangebot deutlich an und entspannte sich erst im Februar / März wieder.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

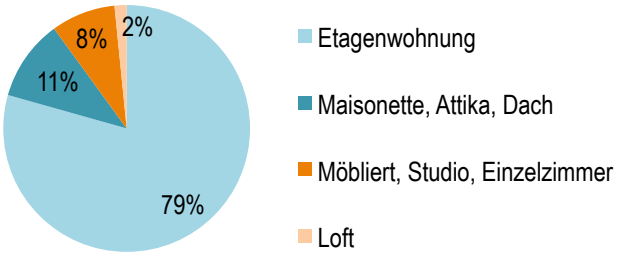
Bei über 79% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Der Anteil an Lofts war zwei Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (13 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (13 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (15 Tage).

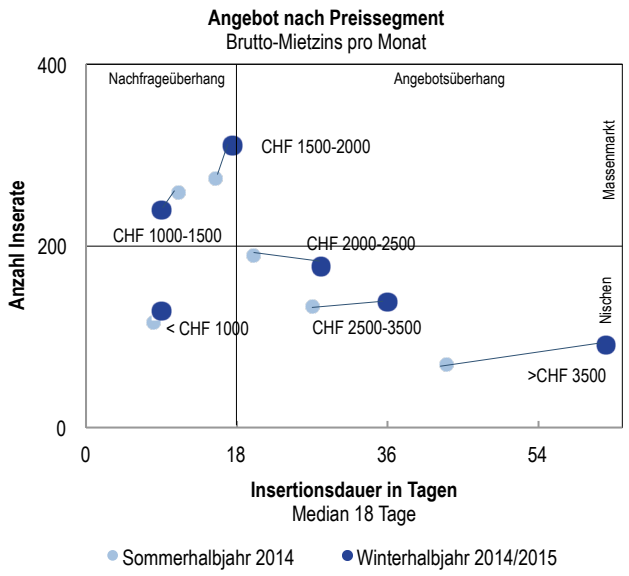
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (7 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (9 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (12 Tage).



[1] Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

Längere Insertionszeiten bei geringerer Nachfrage nach Wohnungen im teuren Preissegment.

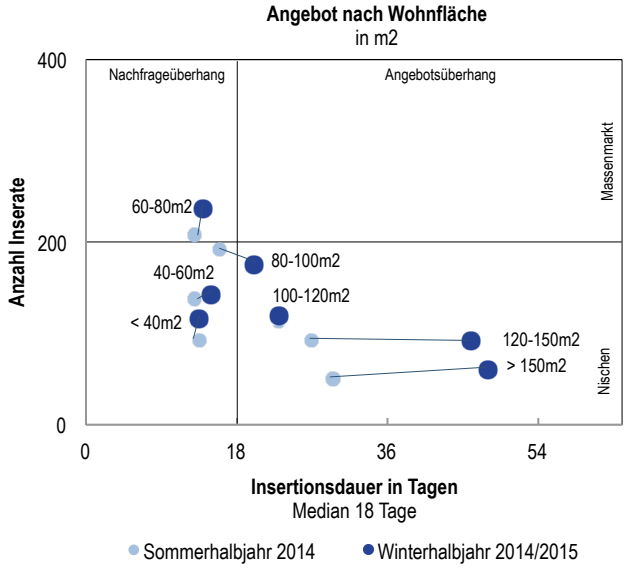


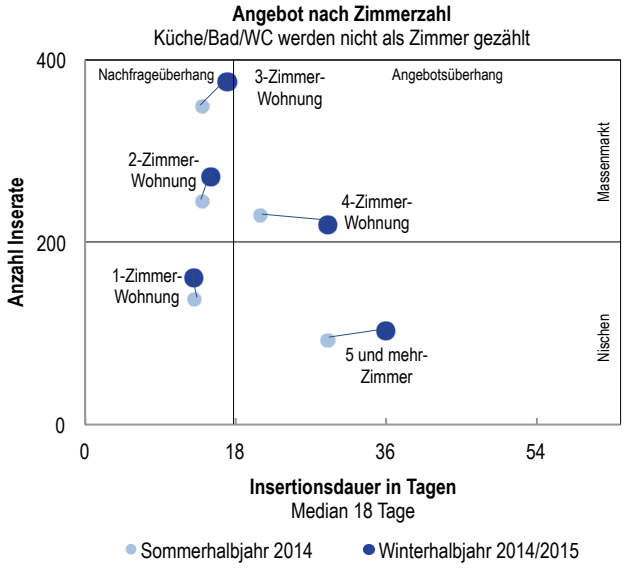
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei ähnlicher Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist auf eine geringere Nachfrage in den höheren Preissegmenten ab CHF 2‘000 zurückzuführen. Besonders nachgelassen hat die Nachfrage im Segment der 4-Zimmerwohnung, gleichzeitig ist das Angebot leicht zurückgegangen.

Ein Angebotszuwachs hat im Segment der Wohnungen für CHF 1‘500 bis 2‘000 stattgefunden, was zu leicht längeren Insertionszeitgen geführt hat

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis und grosse Wohnfächen ab 120m2 eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer.





Angebot nach Preissegment

Rund 854 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 367 Wohnungen, 34% des Angebots) wurden mit 9 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2‘000 Franken ab: Sie mussten 10 bis 6 Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 80m^2. Die Nachfragesituation ist bei leicht grösserem Angebot ähnlich geblieben.

Ein Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit über 120m^2. Bei gleich grossem Angebot hat die Nachfrage deutlich nachgelassen.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern.

Weniger nachgefragt waren Wohnungen auf dem «Massenmarkt» mit vier Zimmern sowie Wohnungen im «Nischenmarkt» mit fünf Zimmern.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 vierzehn Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 86% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 896 von 1‘143 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 78% aller online inserierten Wohnungen.