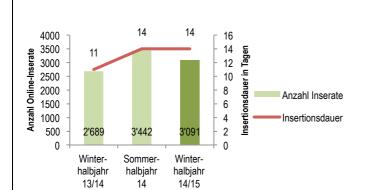
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen



Stadt Lausanne, Winterhalbjahr 2014/2015¹

Im Winterhalbjahr wurden rund 10% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt ist mit 14 Insertionstagen stabil geblieben.

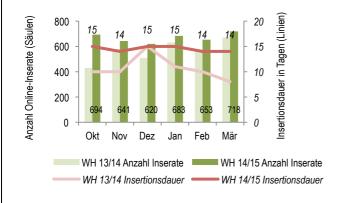
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 3'091 gegenüber 3'442 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer auf 14 Tage stabil geblieben. Die Situation ist damit deutlich entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, als auch das Angebotsvolumen bedeutend kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 44 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionszeiten deutlich ausgeglichener als ein Jahr zuvor. Dies war eine Folge eines grösseren Wohnungsangebots in allen Monaten. Es gab keinen Monat mit besonders entspannter Marktsituation.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

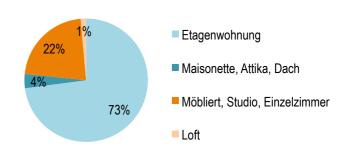
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 22% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten lediglich 4% aus. Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

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

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (10 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (11 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage).

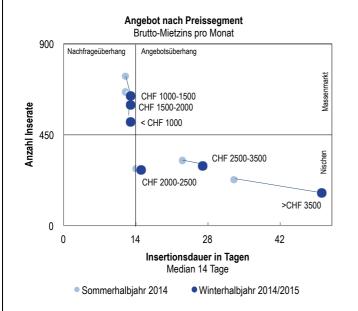
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 5-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (7 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (9 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (13.5 Tage).



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

Stabile Insertionszeiten, da sich geringere und höhere Nachfragen in den unterschiedlichen Segmenten die Waage halten.

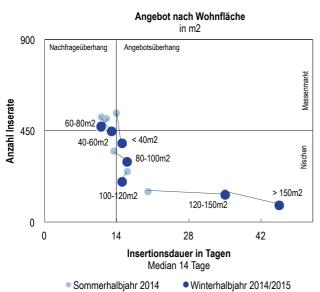


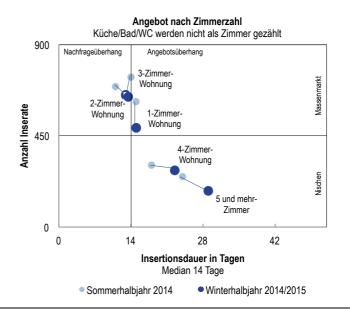
Die stabile Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine geringere Nachfrage hin.

Die stabile Situation ist auf unterschiedliche Nachfragen innerhalb der Segmente zurückzuführen. Während beispielsweise die Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 80m² respektive 100 bis 120m² stieg, sank sie in den übrigen Segmenten.

Sichtbar nachgelassen hat die Nachfrage nach teuren Wohnungen über CHF 3'500 respektive mit mehr als 120m².

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatten mehr Wohnfläche sowie ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger ausgeschrieben als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 2'000 Wohnungen, 82% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 2'000 Franken (ca. 1'800 Wohnungen, 70% des Angebots) wurden mit 13 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'500 Franken ab: Sie mussten über zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit 40 als 80m².

Deutlich nachgelassen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 120 m², trotz dem kleineren Angebot gegenüber der Vorperiode.

Angebot nach Zimmerzahl

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

Gegenüber der Vorperiode ist der «Massenmarkt» der 1-Zimmerwohnungen kleiner geworden. Dennoch hat sich die Nachfragesituation nicht angespannt.

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 zehn Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 90% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'876 von 2'683 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 70% aller online inserierten Wohnungen.