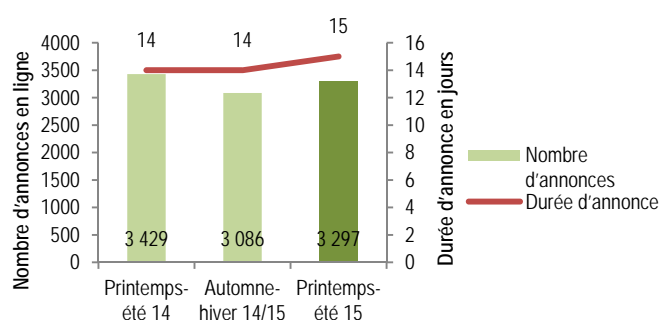


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Sommerhalbjahr 2015<sup>1</sup>

**Im Sommerhalbjahr wurden rund 7% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Insertionszeit ist von 14 auf 15 Tage leicht angestiegen. Die Situation hat sich damit leicht entspannt.**

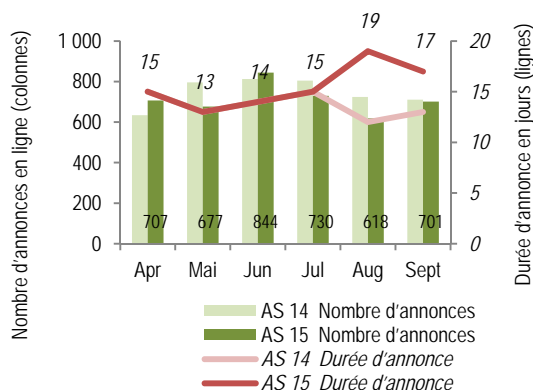
## Veränderung zu Vorperioden



Bei grösserem Angebot von 3'297 gegenüber 3'086 inserierten Wohnungen in der Vorperiode ist die Insertionsdauer auf 15 Tage angestiegen. Die Situation ist damit etwas entspannter als in der Vorperiode.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 452 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Der Leerwohnungsbestand 2015 betrug 528 Wohnungen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Die festgestellte leichte Entspannung auf dem Markt begann im Juli 2015 und war relativ stark ausgeprägt.

Während der August im Vorjahr der angespannteste Monat für eine Wohnungssuche war, war er im August dieses Jahres der klar entspannteste Monat des vergangenen Halbjahres. Der sehr starken Entspannung im August folgte wieder ein leicht angespannterer September. Auffällig ist, dass die Situation im August trotz vergleichsweise kleinem Angebot sehr entspannt war.

Diese Situation eines entspannten Herbstes ist in den meisten Schweizer Städten vorzufinden.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

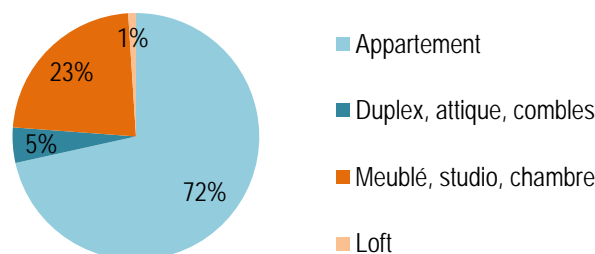
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 23% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten lediglich 5% aus. Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (12 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (12.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (13.5 Tage).

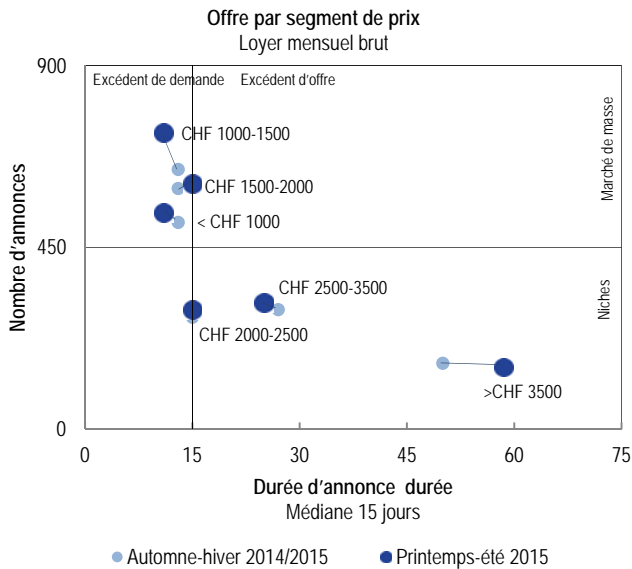
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (14.5 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (11 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (13 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

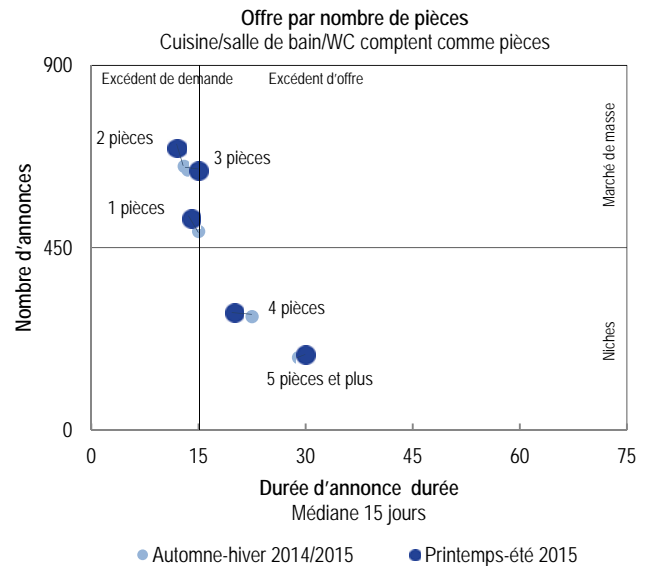
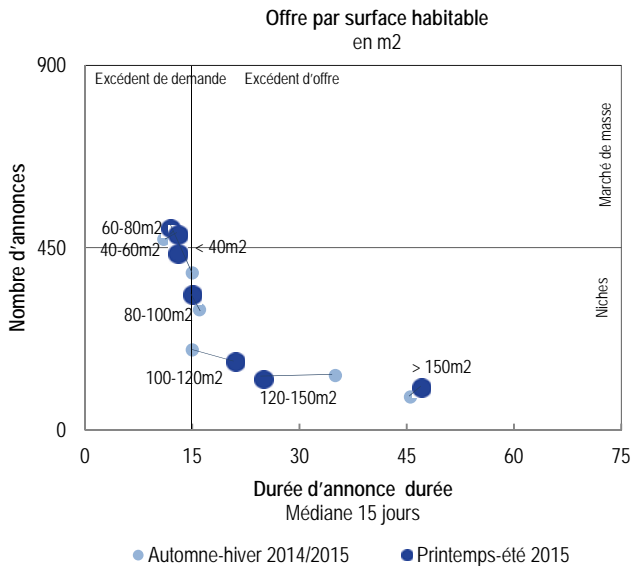
## Gestiegene Insertionsdauer bei den Luxuswohnungen durch rückläufige Nachfrage.



Die gestiegene Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei grösserer Anzahl angebotener Mietwohnungen lässt keine direkten Schlüsse auf die Nachfrage zu. Sie dürfte insgesamt aber in etwa konstant geblieben sein.

Aufgeschlüsselt nach Segmenten ist der Anstieg der Insertionszeit, neben einer Angebotsausweitung vor allem auf eine geringere Nachfrage nach Wohnungen im höchsten Preissegment zurückzuführen. Weiter waren Wohnungen mit 100-120m<sup>2</sup> weniger stark auf dem Markt gefragt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 50 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 4 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer über 8 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten nicht signifikant länger ausgeschrieben werden als Altbauwohnungen



### Angebot nach Preissegment

2'170 Wohnungen, 82% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (1'278 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden mit 11 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'500 Franken ab: Sie mussten über 10 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden. Wohnen mit einer Bruttomiete von mehr als CHF 3'500 mussten gar fast 45 Tage länger ausgeschrieben werden als die Medianwohnung.

### Angebot nach Wohnfläche

Es besteht ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 80 m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage nach Wohnungen mit 120-150 m<sup>2</sup> hat bei konstantem Angebot deutlich angezogen.

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern hingegen haben auf dem Markt nach wie vor einen schwereren Start – sie müssen fast doppelt so lange ausgeschrieben werden wie eine Durchschnittswohnung.

### 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 Sommerhalbjahr 2015 9% der Insertionsdauer. Die übrigen 91% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'007 von 2'826 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 71% aller online inserierten Wohnungen.