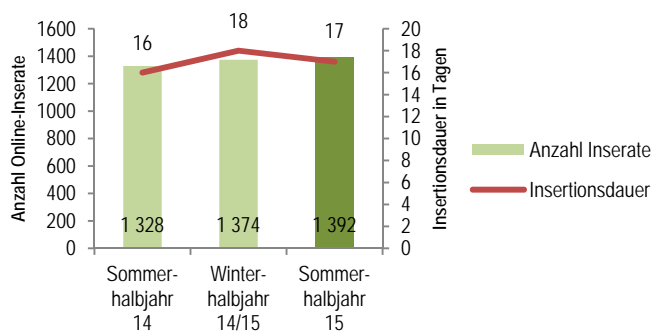


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

**Im Sommerhalbjahr wurden rund 1% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Insertionszeit ist von 18 auf 17 Tage zurückgegangen. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich damit etwas angespannt.**

## Veränderung zu Vorperioden

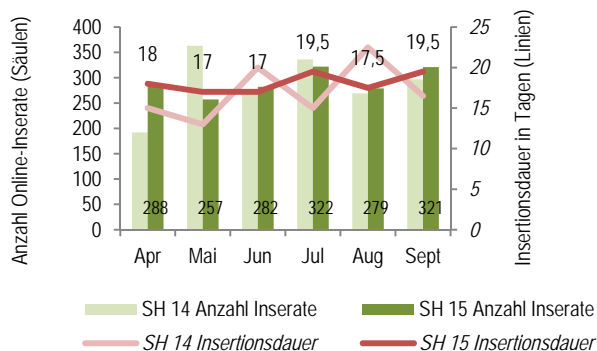


Die Situation ist im Vergleich mit den Vorperioden relativ stabil. Bei leicht grösserem Angebot von 1'392 gegenüber 1'374 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 18 auf 17 Tage abgenommen: Verkürzt sich die Insertionszeit bei steigendem Angebot leicht, so kann auf eine leicht höhere Nachfrage nach Wohnungen in Luzern geschlossen werden.

Verglichen mit dem Vorjahr, als die Insertionsdauer noch 16 Tage betrug, zeigt sich die Situation mit 17 Tagen dank leicht grösserem Angebot dagegen aktuell etwas entspannter.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 398 leerstehende Mietwohnungen gezählt. Im Jahr 2015 beträgt der Leerstand 385 Wohnungen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten anders als im Jahr zuvor. Werden viele Wohnungen angeboten steigt die Insertionszeit und umgekehrt. Dies weist auf eine relativ konstante Nachfrage hin.

Im Juli und im September war die Situation mit je knapp 20 Insertionstagen am entspanntesten.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

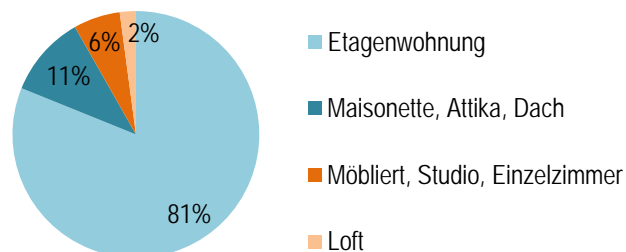
Bei 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 6% aus. Der Anteil an Lofts war zwei Prozent.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit <math><40\text{m}^2</math> (9 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (12.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (16 Tage).

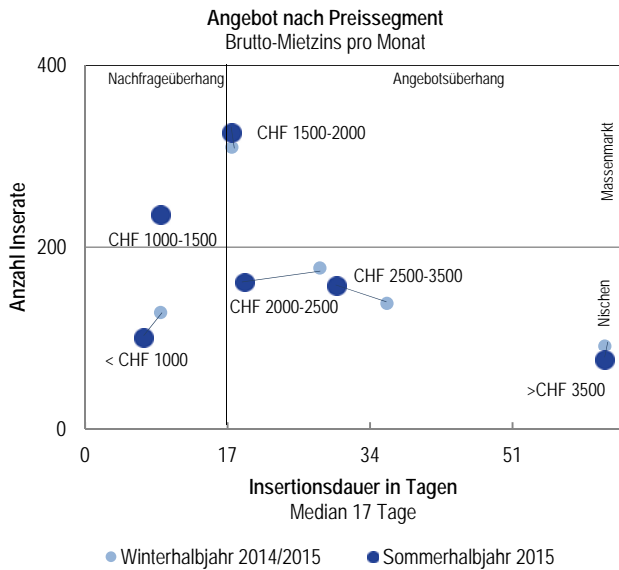
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (14 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (14.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m<sup>2</sup> (11 Tage).



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

## Kürzere Insertionszeiten aufgrund gesteigerter Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment.

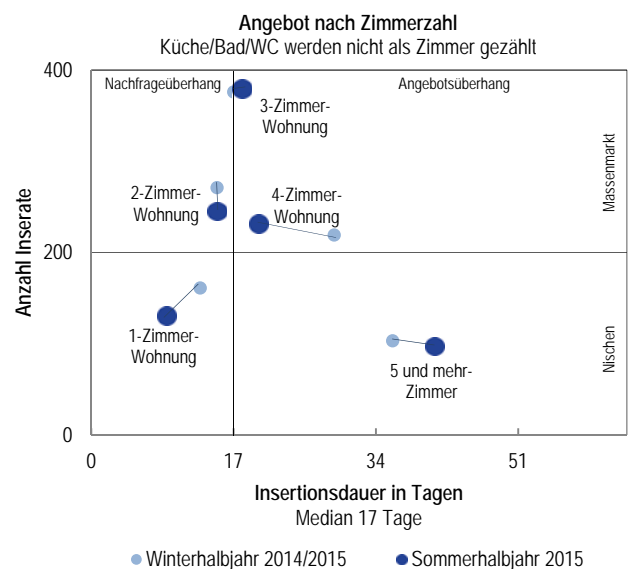
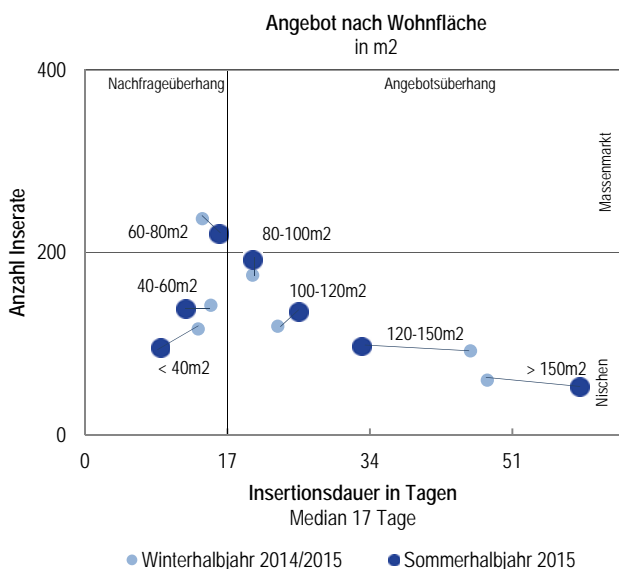


Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei ähnlicher Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gesteigerte Nachfrage hin.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist auf eine höhere Nachfrage in den mittleren Preissegmenten von CHF 2'000 bis CHF 3'500 zurückzuführen. Das Überangebot bei diesen Wohnungen hat sich stark reduziert.

Ein klarer Angebotsüberhang herrscht nur noch bei den Wohnungen mit 5 Zimmern oder mehr.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 25 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 2.5 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer knapp 14 Tage kürzeren Insertionszeit.



### Angebot nach Preissegment

Rund 822 Wohnungen, 78% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (ca. 335 Wohnungen, 32% des Angebots) wurden mit 7 bis 9 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 2'500 Franken ab: Sie mussten deutlich 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 60m<sup>2</sup>. Die Nachfragesituation ist bei leicht geschrumpftem Angebot noch etwas angespannter geworden.

Ein Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit über 120m<sup>2</sup>. Sehr grosse Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> sind noch schwächer nachgefragt worden als in der Vorperiode, während Wohnungen zwischen 100m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup> wieder vermehrt gesucht worden sind.

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Insbesondere bei den Einzimmerwohnungen ist der Markt nachfrageseitig stark überhitzt.

Stärker nachgefragt waren Wohnungen auf dem «Massenmarkt» mit vier Zimmern. Wohnungen im «Nischenmarkt» mit fünf Zimmern hingegen waren weniger begehrt.

### 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 21% der Insertionsdauer. Die übrigen 79% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 876 von 1'108 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 79% aller online inserierten Wohnungen.