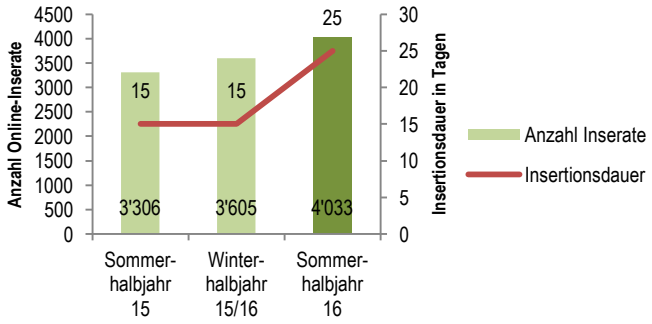
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Sommerhalbjahr 2016[1]

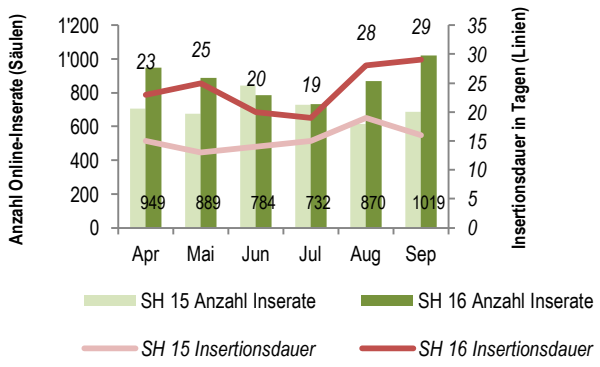
Im Sommerhalbjahr sind mit rund 12% Wohnungen deutlich mehr Mietwohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich deutlich von 15 auf 25 Insertionstage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4‘033 inserierten Wohnungen gegenüber 3‘605 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 15 auf 25 Tage zu. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt nahm damit deutlich ab.

Veränderung innerhalb der Periode

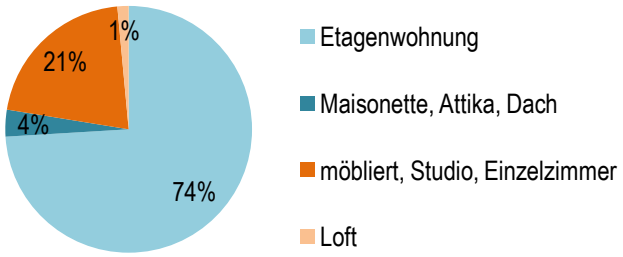


Die Entwicklung der Insertionszeiten verlief in der Berichtsperiode weitestgehend parallel zur Entwicklung der Angebotsmenge. Dies ist ein Indiz für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen.

Im Juni/Juli sind die Insertionszeiten aufgrund einer Angebotsverknappung auf 20 bzw. 19 Tage gesunken. Eine Angebotsausweitung gegen Ende des Sommerhalbjahres sorgte wieder für eine Entspannung. Die Insertionsdauern sind im September auf 29 Tage gestiegen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Bei 74% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 21% gibt es in Lausanne einen im schweizerischen Vergleich hohen Anteil an Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Wohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 4% des Angebots aus. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.



Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

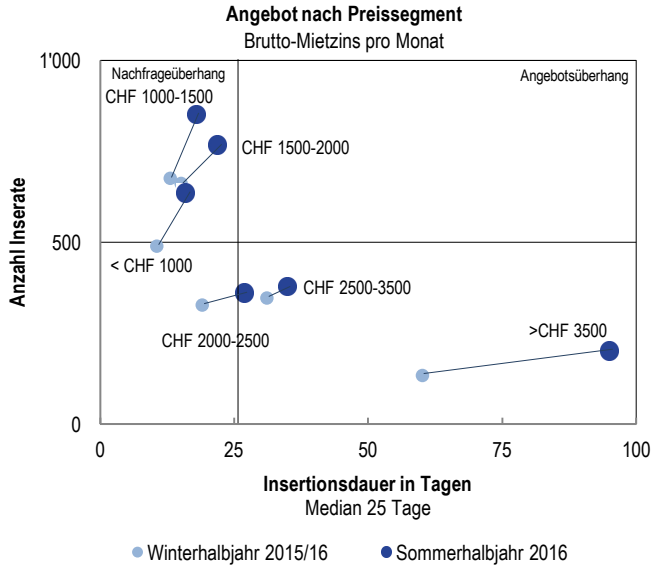
- 1-Zimmerwohnungen mit <40m^2 (21.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (19 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (19 Tage).

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (59 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen >150m^2 (46 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m^2 (69 Tage).

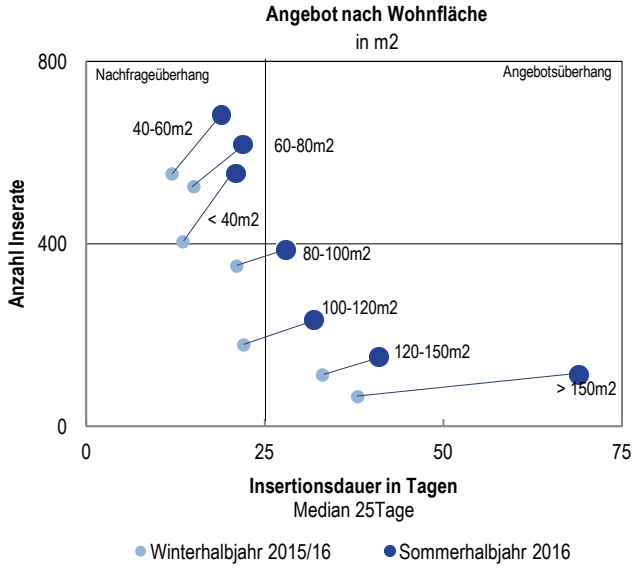
[1] Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

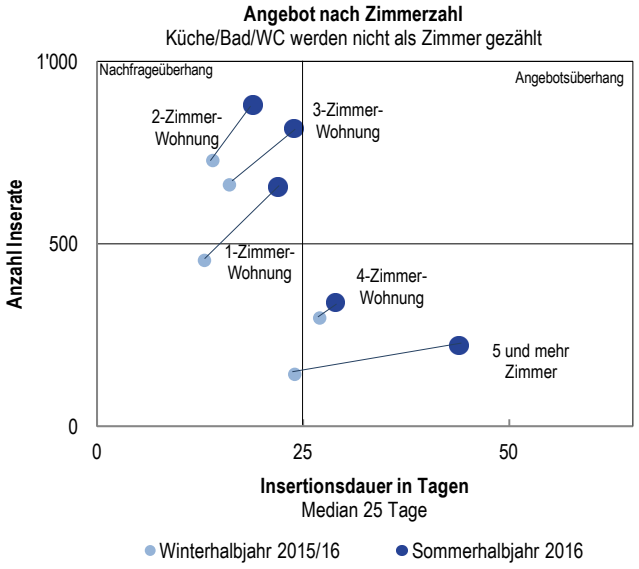
Deutliche Entspannung durch Angebotsausweitung in allen Mietwohnungssegmenten.



In Lausanne zeigte sich in allen Wohnungssegmenten eine ähnliche Entwicklung. Eine starke Angebotsausweitung sorgte für eine deutliche Entspannung im ganzen Markt. Am deutlichsten war die Entspannung im Segment der grossflächigen, teuren Wohnungen für grosse Haushalte. In diesem Segment war die Angebotsausweitung am kleinsten. Trotzdem hat das Überangebot weiter zugenommen. Die stark gestiegene Insertionsdauer ist hier auch durch eine eingebrochene Nachfrage bedingt. Die Angebotsausweitung sorgte für eine deutliche Entspannung im bisher stark angespannten Segment der günstigen kleinen und mittelgrossen Wohnungen für 1- oder 2-Personenhaushalte.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionszeit einher. 2.5m^2 mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionszeit um 1 Tag. Ein Balkon führte zu einer um 6 Tage kürzeren Insertionszeit. Zwischen den Insertionszeiten von Neu- und Altbauwohnungen bestanden in der Berichtsperiode signifikante Unterschiede. Neubauten mussten rund 3 Wochen länger ausgeschrieben werden. [2]





Angebot nach Preissegment

2‘614 Wohnungen, 82% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2‘500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1‘500 (1‘486 Wohnungen, 47% des Angebots) wurden mit 16 bis 18 Tagen besonders schnell absorbiert.

Die starke Angebotsausweitung bei den Wohnungen mit einer Bruttomiete von weniger als CHF 2‘000 sorgte für eine deutliche Entspannung in diesem bisher von einem starken Nachfrageüberhang geprägten Segment. Eine Angebotsausweitung und ein Nachfrageeinbruch bei den Luxuswohnungen sorgten für einen starken Anstieg der Insertionsdauer um 35 Tage. Der Angebotsüberhang bei den Luxuswohnungen hat sich damit deutlich akzentuiert.

Angebot nach Wohnfläche

Ein Angebotsausbau bei den kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m² sorgte für eine deutliche Entspannung in diesem von einem Nachfrageüberhang geprägten Segment.

Die Nachfrage nach Grosswohnungen mit mehr als 150m² ist bei höherem Angebot regelrecht eingebrochen. Die mittlere Insertionsdauer hat sich von 38 auf 69 Insertionstage stark erhöht. In diesem Segment herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

Angebot nach Zimmerzahl

Der Mangel an Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte hat sich deutlich gelindert. Die starke Angebotsausweitung in diesem Marktsegment sorgte für eine deutliche Entspannung bei den Insertionszeiten.

Bei den Wohnungen für Grosshaushalte war ein Einbruch der Nachfrage zu beobachten. Die Insertionsdauer hat sich von 24 auf 44 Tage stark erhöht. In diesem Segment herrscht neu ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

[2] 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 10% der Inser-

tionsdauer. Die übrigen 90% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2‘582 von 3‘386 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 76% aller online inserierten Wohnungen.