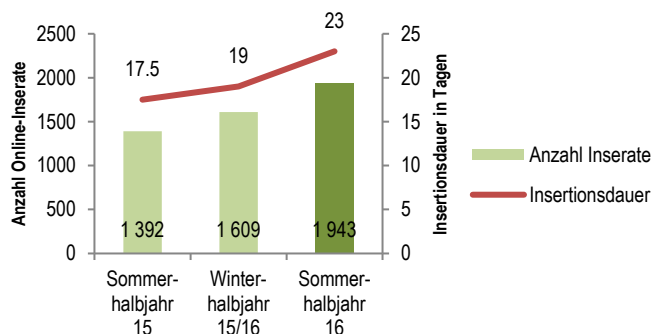


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Sommerhalbjahr 2016¹

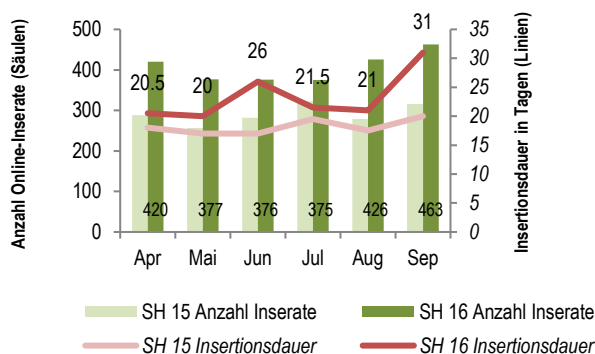
Im Sommerhalbjahr 2016 sind mit einem Plus von 21% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Die Insertionszeit stieg folglich von 19 auf 23 Tage. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich deutlich.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'943 inserierten Wohnungen, gegenüber 1'609 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 19 auf 23 Tage zu. Die Verlängerung der Insertionszeit war damit durch die Angebotsseite getrieben und wurde nicht durch eine höhere Nachfrage kompensiert.

Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende des Sommerhalbjahres führte eine starke Angebotsausweitung dazu, dass sich die Insertionszeiten im September auf 31 Tage verlängerten. Die erhöhte Angebotsmenge wurde nicht durch eine Nachfragesteigerung im gleichen Umfang kompensiert.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

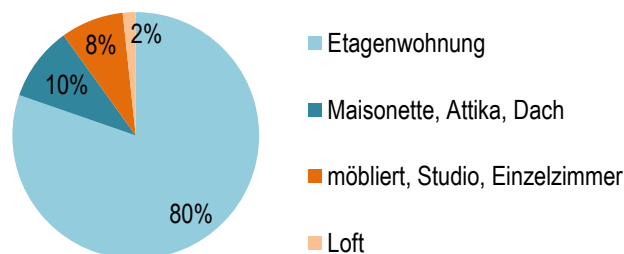
Bei 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Der Anteil an Lofts war 2%.

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

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (15 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit >40m² (15 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (16 Tage).

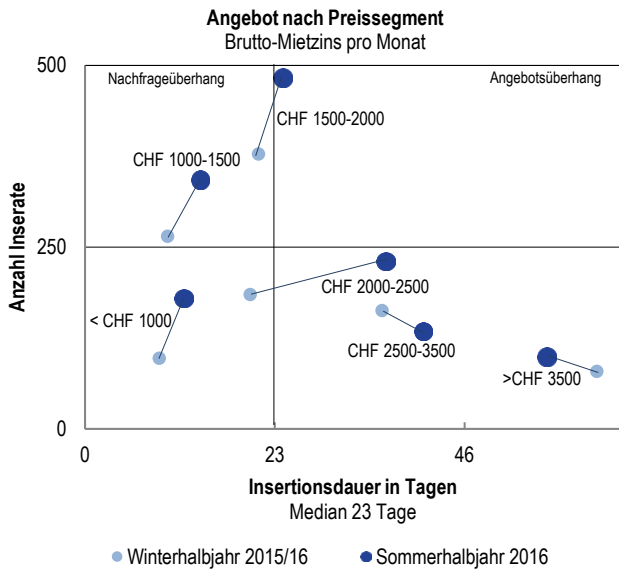
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (61 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (45.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (55 Tage).



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

Entspannung in fast allen Segmenten des Luzerner Mietwohnungsmarktes, einzig das Überangebot an grossflächigen Luxuswohnungen hat leicht abgenommen.

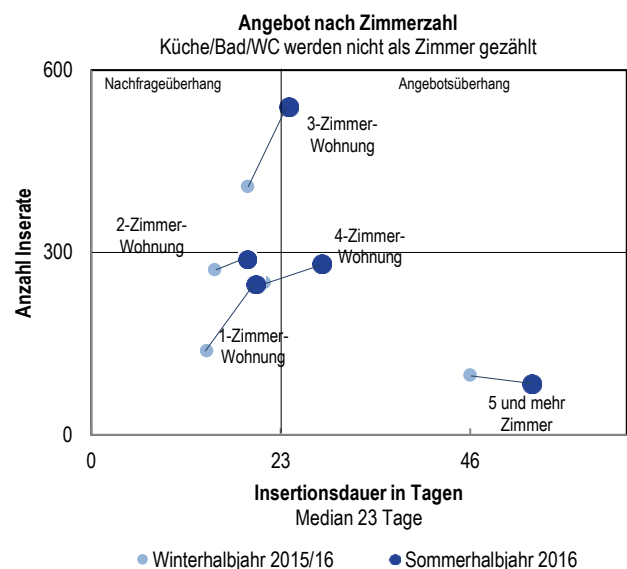
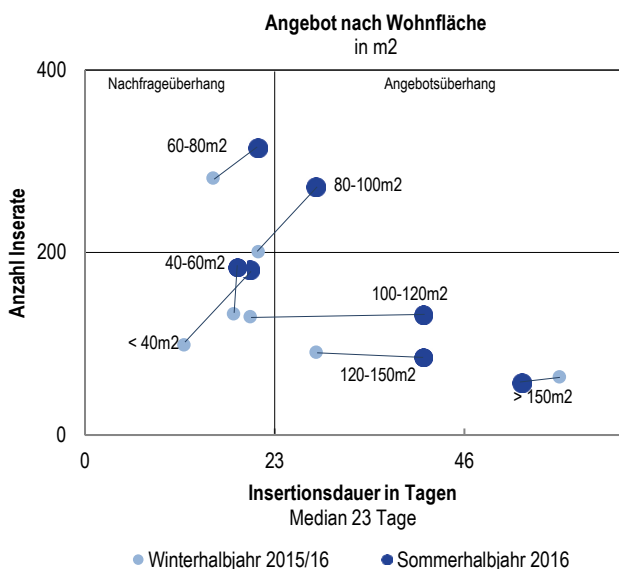


Im Segment der kleinflächigen preiswerten Wohnungen (< CHF 1'500) mit 3 oder weniger Zimmern sorgte eine starke Angebotsausweitung für eine leichte Entspannung. Die Insertionszeiten in diesen Segmenten sind etwas gestiegen, sodass sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen etwas reduziert hat.

Ein anderes Bild zeigt sich bei den grossflächigen Wohnungen im höchsten Preissegment. Dort hat sich die Insertionsdauer etwas verkürzt. Es herrscht weiterhin ein starker Angebotsüberhang bei Wohnungen in diesem Segment.

Ein Überangebot zeichnet sich langsam auch bei Wohnungen über CHF 2'000 ab.

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 Insertionsdauer einher. 1.9m² mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte in Luzern keinen signifikanten Effekt auf die Insertionszeit. Ob es sich um einen Neubau oder einen Altbau handelte, war in Luzern für die Insertionszeit nicht relevant.²



Angebot nach Preissegment

Rund 1'234 Wohnungen, 84% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (ca. 521 Wohnungen, 36% des Angebots) wurden mit 12-14 Tagen besonders schnell absorbiert. In den tiefen und mittleren Preissegmenten bis CHF 2'000 sorgte eine starke Angebotsausweitung dafür, dass sich die Insertionszeit in diesen von einem Nachfrageüberhang geprägten Segmenten etwas verlängerte. Bei den Wohnungen für weniger als CHF 1'500 bleibt die Situation angespannt. Ein Angebotsüberhang besteht bei Wohnungen in den gehobenen Preissegmenten.

Angebot nach Wohnfläche

Der Nachfrageüberhang nach kleinen Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode fast vollständig reduziert. Grund dafür war eine starke Angebotsausweitung.

Bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 100 und 150m² hat sich die Insertionsdauer erhöht. Hier lag der Grund in einem Einbruch der Nachfrage.

Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern waren in der Berichtsperiode wie in den Vorperioden am gefragtesten. Dank einer Angebotsausweitung hat sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen für kleine Haushaltsgrössen jedoch fast vollständig aufgelöst.

Der Angebotsüberhang bei den Wohnungen für Grosshaushalte, mit mehr als 5 Zimmern hat sich stark reduziert. Hier ging die Nachfrage deutlich zurück.

² Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinsertate 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 2016 10% der Insertionsdauer. Die übrigen 90% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'215 von 1'495 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81% aller online inserierten Wohnungen.