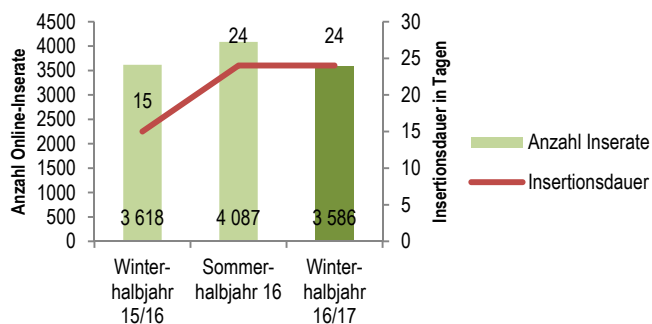


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im vergangenen Winterhalbjahr wurden in Lausanne rund 12% weniger Mietwohnungen angeboten als in der Vorperiode. Mit durchschnittlichen 24 Tagen hat sich die Insertionszeit gegenüber dem Sommerhalbjahr 2016 trotzdem nicht verändert.

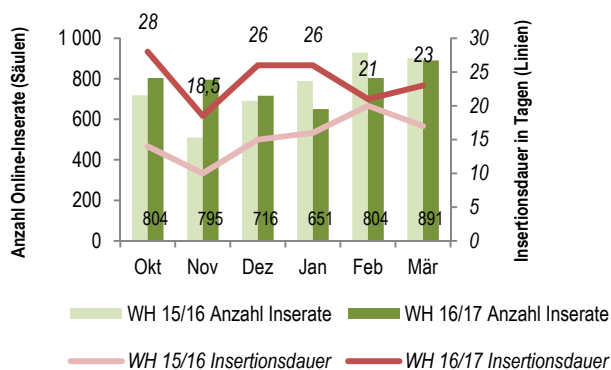
Veränderung zu Vorperioden



Am Wohnungsmarkt der Stadt Lausanne hat die Zahl der angebotenen Wohnungen gegenüber der Vorperiode von 4'087 auf 3'586 Objekte deutlich abgenommen. Die Insertionszeiten blieben hingegen auf stabilem Niveau. Wohnungen mussten wie im Sommerhalbjahr 2016 im Schnitt 24 Tage inseriert werden, bis ein neuer Mieter gefunden werden konnte.

Diese Stabilität der Insertionszeit trotz geringerem Angebot weist auf eine simultane Abnahme der Nachfrage hin.

Veränderung innerhalb der Periode

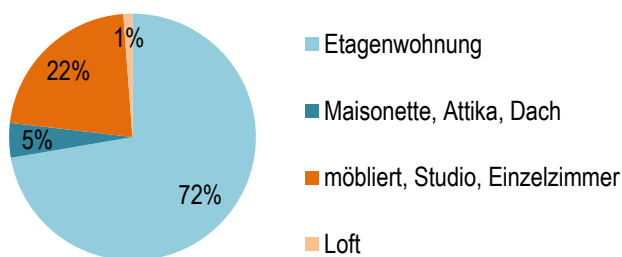


Die Entwicklung der Insertionszeiten war in Lausanne durch eine starke Volatilität geprägt. Von Oktober auf November letzten Jahres fiel die Insertionszeit um 10 Tage. Bis im Januar 2017 stieg sie dann wieder auf 26 Tage. Im Februar war ein erneuter Einbruch der Insertionszeit um 5 Tage zu beobachten.

Da die Insertionszeiten nicht mit der Veränderung der Angebotsmenge einhergingen, muss dies als Hinweis für eine stark schwankende Nachfrage gedeutet werden.

Auch in Lausanne war es am einfachsten, über die Festtage im Dezember bis Januar eine Mietwohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Mit 22% gibt es in Lausanne einen im schweizerischen Vergleich hohen Anteil an Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer).

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

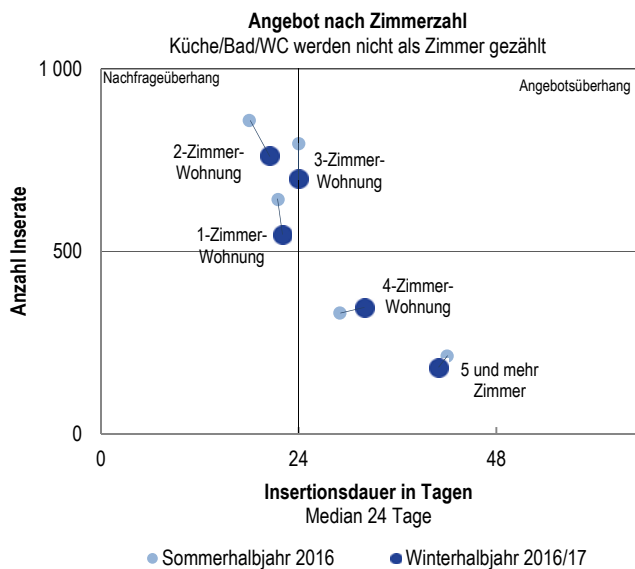
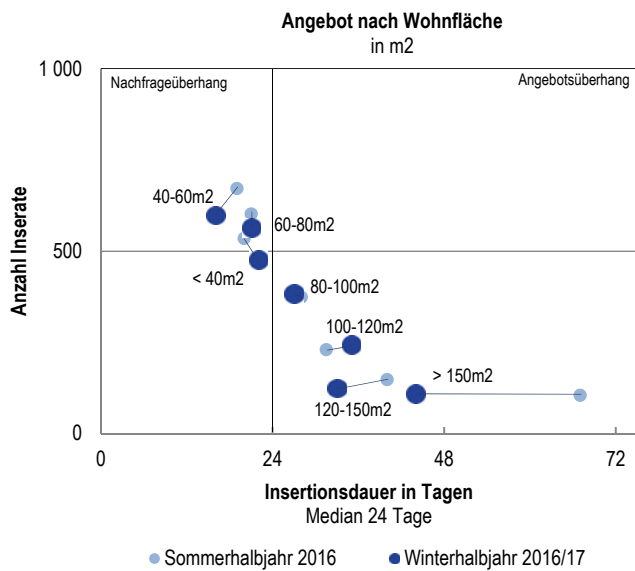
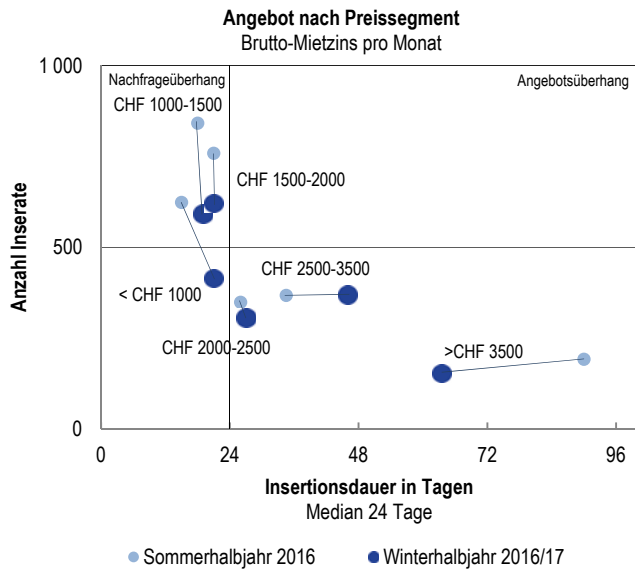
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (22 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (17 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (49 Tage)
- 4-Zimmerwohnungen > 150m² (46 Tage)
- 5-Zimmerwohnungen mit > 150m² (44 Tage)

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

Deutliche Abnahme des Angebotes für kleine und günstige Wohnungen



Die starke Abnahme des Wohnungsangebotes in Lausanne ist vor allem auf einen Angebotsrückgang bei günstigeren (< CHF 2'000) und kleinräumigen (bis 3 Zimmer) Objekten zurückzuführen. Trotzdem sind die Insertionszeiten praktisch gleichgeblieben. Bei teureren und grösseren Wohnungen hat sich die Angebotsmenge nur unwesentlich verändert. Mit Ausnahme der teureren (> CHF 2'500) und der sehr grossflächigen (> 150m²) Wohnungen haben sich die Insertionszeiten nur geringfügig verändert.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 50 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionszeit einher. Ein Balkon führte zu einer um 17 Tage kürzeren Insertionszeit.

Angebot nach Preissegment

1'937 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 2'000 (1'628 Wohnungen, 66% des Angebots) wurden mit 19 bis 21 Tagen besonders schnell absorbiert.

Die starke Angebotsverknappung von insgesamt 12% fand primär bei Wohnungen unter CHF 2'000 statt. Trotz deutlicher Verknappung in diesen Segmenten blieb die Insertionszeit für Wohnungen zwischen CHF 1'000 und 2'000 mit 19 bis 21 Tagen sehr stabil. Bei sehr günstigen Objekten (< CHF 1'000) wurden um 6 Tage längere Insertionszeiten gegenüber der Vorperiode registriert.

Eine Abnahme der Nachfrage kann ebenfalls bei Wohnungen zwischen CHF 2'500 und 3'000 ausgemacht werden. Diese mussten bei stabilem Angebot fast 12 Tage länger ausgeschrieben werden. Eine anziehende Nachfrage kann bei Luxuswohnungen (> CHF 3'500) beobachtet werden. Hier nahm die Insertionszeit um 23 Tage ab. Bei hochpreisigen Wohnungen ab CHF 2'500 Bruttomiete pro Monat besteht in Lausanne weiterhin ein deutlicher Angebotsüberhang.

Angebot nach Wohnfläche

Weiterhin bleiben mit Insertionszeiten von 16 bis 22 Tagen Wohnungen unter 80m² stark nachgefragt.

Starke Veränderungen waren in Lausanne vor allem im Segment der sehr grossen Wohnungen auszumachen. Für Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 120 und 150m² nahm die Insertionszeit um 7 Tage ab. Wohnungen mit mehr als 150m² konnten sogar 23 Tage schneller als in der Vorperiode vermietet werden. Dies weist auf eine anziehende Nachfrage für grossflächige Objekte hin, die zu einer Abschwächung des deutlichen Angebotsüberhangs geführt hat.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Wohnungsknappheit für 1- bis 2-Personen-Haushalte hat sich trotz deutlicher Abnahme des Angebotes bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen nicht verschärft. Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern konnten in der Berichtsperiode innerhalb von 21 bis 24 Tagen vermietet werden.

Die Marktsituation bei Wohnungen für Grosshaushalte blieb relativ stabil. Wohnungen mit 4 Zimmern mussten 32 Tage und Objekte mit 5 und mehr Zimmern 44 Tage ausgeschrieben werden, bis ein Mieter gefunden wurde. In diesem Segment herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

Einbezogene Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.