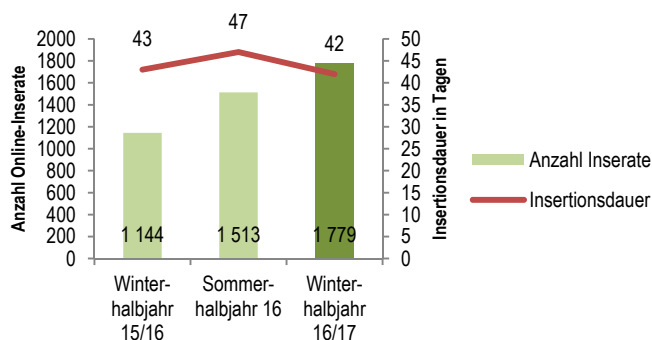


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in Lugano 18% mehr Wohnungen angeboten. Trotz dieser erneuten starken Angebotsausweitung nahm die Insertionszeit um 5 Tage ab.

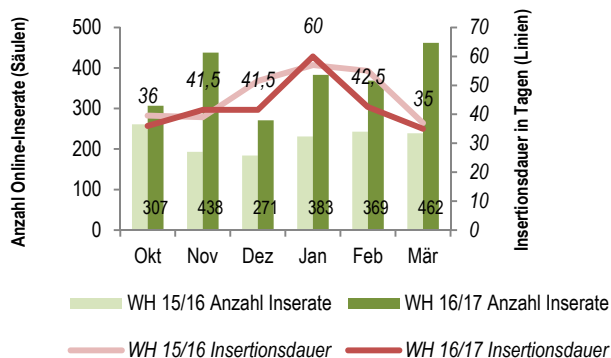
Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'779 inserierten Wohnungen gegenüber 1'513 im Sommerhalbjahr 2016, nahm die Insertionsdauer von 47 auf 42 Tage deutlich ab. Lugano wies damit knapp vor St. Gallen die längste Insertionszeit aller untersuchten Städte auf.

Obwohl das Angebot an Mietwohnungen erneut stark zulegte, nahm die Insertionszeit um 5 Tage ab. Dies deutet auf eine stark anziehende Nachfrage am Wohnungsmarkt von Lugano hin. Wohnungen wurden in der Berichtsperiode gar 1 Tag schneller als in der Vorjahresperiode vermietet.

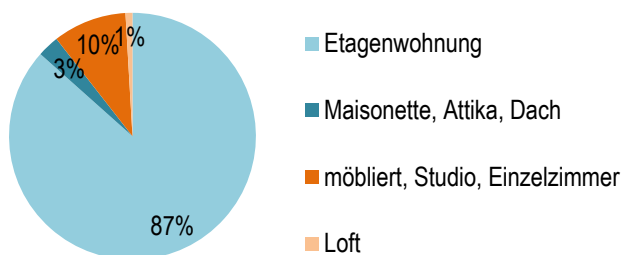
Veränderung innerhalb der Periode



Die Insertionszeiten stiegen in Lugano von Oktober bis Dezember auf 41,5 Tage. Im Januar war ein massiver Anstieg auf 60 Tage zu beobachten. Bis Ende März mussten Wohnungen nur noch 35 Tage ausgeschrieben werden.

Der Verlauf entspricht mehrheitlich demjenigen des Vorjahres, und die Schwankungen sind unabhängig von der Angebotsmenge. Dies weist auf deutliche saisonale Effekte hin.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Bei 87% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen, was schweizweit dem höchsten Marktanteil für Etagenwohnungen entspricht.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten kürzere Insertionszeiten registriert:

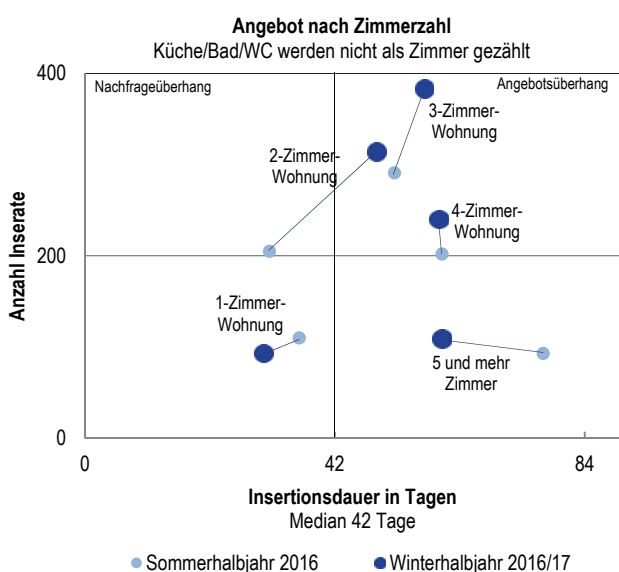
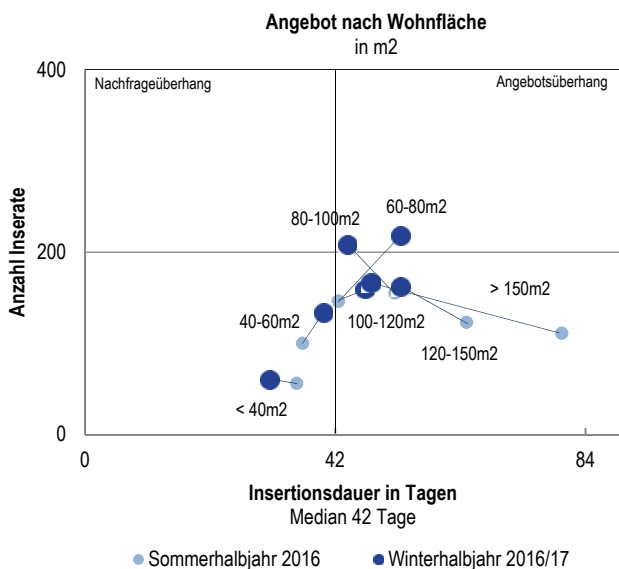
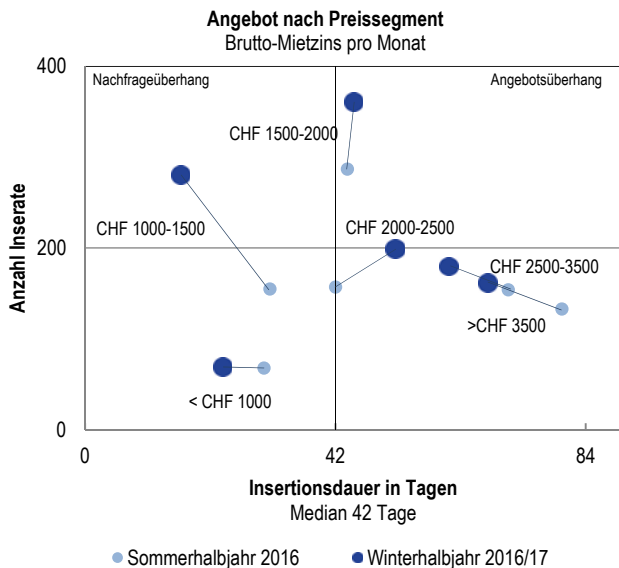
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m² (31 Tage)
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (40 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (40,5 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten besonders lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (55 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (62 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (61 Tage)

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

Erhöhte Nachfrage nach preiswerten Objekten und grossflächigen Luxuswohnungen



Die Insertionsdauer von preiswerten Wohnungen (< CHF 1'500) ist in der Berichtsperiode stark gesunken. Die Marktsituation hat sich vor allem für Wohnungen zwischen CHF 1'000 und 1'500 trotz starker Angebotsausweitung angespannt. Bei diesen Wohnungen verstärkte sich der Nachfrageüberhang deutlich. Grossflächige Luxuswohnungen für Grosshaushalte (>CHF 3'500, >120m², 5 und mehr Zimmer) waren deutlich stärker nachgefragt als in der Vorperiode. Mit zunehmendem Angebot hat das Überangebot in diesem Segment stark abgenommen, was auf eine stärkere Nachfrage nach diesen Objekten hindeutet.

In Lugano führte eine um CHF 50 höhere Miete zu einer um 1 Tag verlängerten Insertionsdauer. Eine um 4.2 m² grössere Fläche liess die Insertionsdauer um 1 Tag sinken. Wohnungen in Neubauten mussten signifikant länger ausgeschrieben werden (28 Tage). Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass jeweils pro Wohnungstyp in einer Überbauung nur ein Inserat geschaltet wird und somit hinter einem Inserat mehrere gleiche Wohnungen stehen.

Angebot nach Preissegment

910 Wohnungen, 73% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 Franken (350 Wohnungen, 28% des Angebots) wurden mit rund 16 bis 22 Tagen besonders schnell absorbiert. Trotz starker Angebotsausweitung für Objekte von CHF 1'000 bis 1'500 hat sich die Wohnungsknappheit im günstigen Preissegment deutlich verschärft.

Teure Wohnungen (> CHF 2'500) waren in der Berichtsperiode deutlich stärker gefragt. Die Insertionsdauer war bei diesen Objekten mehr als 10 Tage kürzer als in der Vorperiode.

Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen mit weniger als 40m² Wohnfläche waren in der Berichtsperiode eher stärker nachgefragt. Sie mussten rund 40 Tage ausgeschrieben werden, bis sie einen Mieter fanden. Im mittleren Segment fanden unterschiedliche Entwicklungen statt. Mit der deutlichen Angebotsausweitung einhergehend, stieg die Insertionszeit für Wohnungen mit 60 bis 80m² auf 53 Tage. Bei Wohnungen zwischen 80 und 100m² nahm die Insertionszeit trotz deutlich grösserem Angebot um 8 Tage ab.

Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m² waren deutlich stärker gefragt als noch im Sommerhalbjahr 2016. Dies war vor allem bei Wohnungen mit mehr als 150m² der Fall. Hier nahm die Insertionszeit um 32 Tage auf 48 Insertionstage ab.

Angebot nach Zimmerzahl

Die deutliche Angebotsausweitung fand vor allem bei Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern statt. Damit einhergehend konnte bei diesen Mietobjekten eine Zunahme der Insertionszeit beobachtet werden.

Einzimmerwohnungen waren, auch dank einer leichten Abnahme der angebotenen Menge, 6 Tage schneller vom Markt als im Sommerhalbjahr.

Bei sehr grossräumigen Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern kann eine anziehende Nachfrage festgestellt werden. Diese Objekte mussten mit insgesamt 60 Tagen 17 Insertionstage weniger lang ausgeschrieben werden als in der Vorperiode.

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. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.