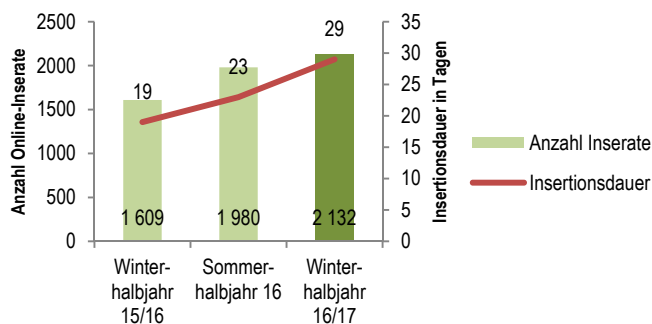


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Winterhalbjahr 2016/17¹

Im Winterhalbjahr 2016/17 fand in Luzern eine Angebotserhöhung um 8% gegenüber der Vorperiode statt. Damit einhergehend sind die Insertionszeiten von 23 auf 29 Tage gestiegen. Die Situation auf dem Luzerner Mietwohnungsmarkt entspannte sich somit deutlich.

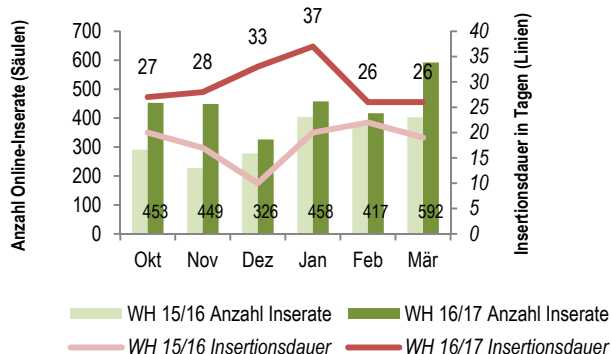
Veränderung zu Vorperioden



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in der Stadt Luzern 2'132 Wohnungen angeboten. Dies entspricht einer Erhöhung um 8% gegenüber den 1'980 angebotenen Wohnungen der Vorperiode. Die Insertionszeiten stiegen gegenüber dem Sommerhalbjahr um 6 Tage.

Die Verlängerung der Insertionszeit wurde teilweise durch die Angebotsseite getrieben. Der Vergleich zur Vorperiode, bei der eine 23% Angebotssteigerung nur eine 4-tägige Verlängerung der Insertionsdauer verursachte, weist auf eine sinkende Nachfrage im Winterhalbjahr 2016/17 hin.

Veränderung innerhalb der Periode

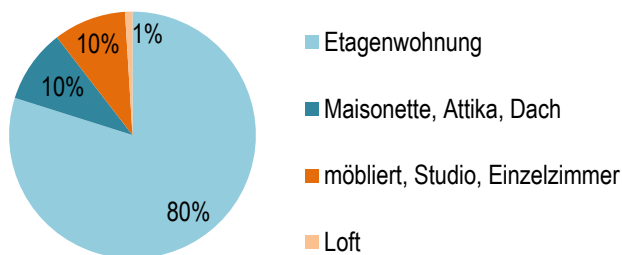


Gegen Ende des Jahres 2016 stiegen die Insertionszeiten in der Stadt Luzern deutlich. Im Januar 2017 mussten Wohnungen 37 Tage ausgeschrieben werden, bis sie vermietet werden konnten, obwohl zwischenzeitlich eine deutliche Angebotsverknappung stattgefunden hatte. Im Februar und März stabilisierte sich die Insertionsdauer mit 26 Tagen wieder auf dem Niveau zu Anfang der Berichtsperiode.

Die Insertionsdauer ging in der beobachteten Periode nicht mit der angebotenen Menge einher, was auf eine starke Schwankung der Nachfrage hinweist.

Wie in den meisten anderen Städten war es somit im Januar am einfachsten, eine Mietwohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



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

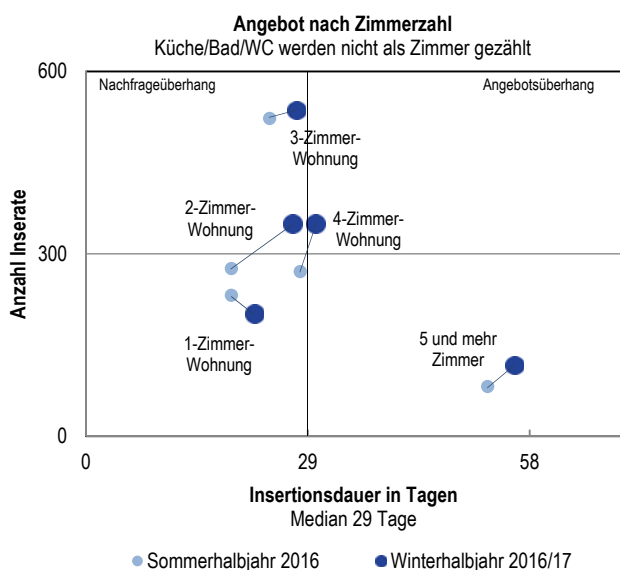
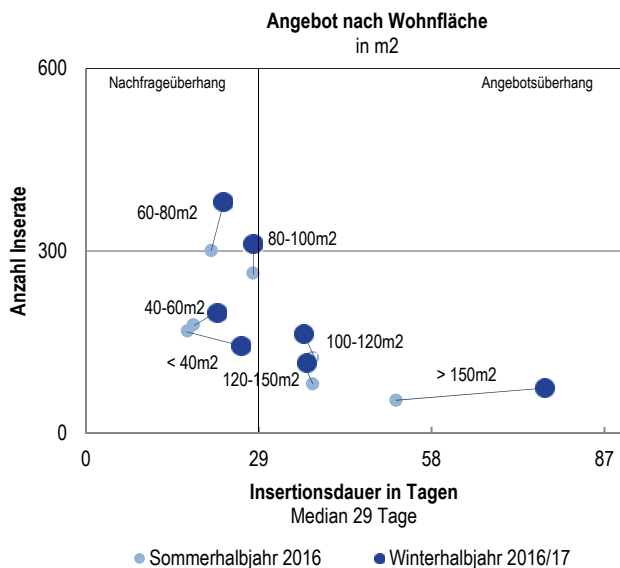
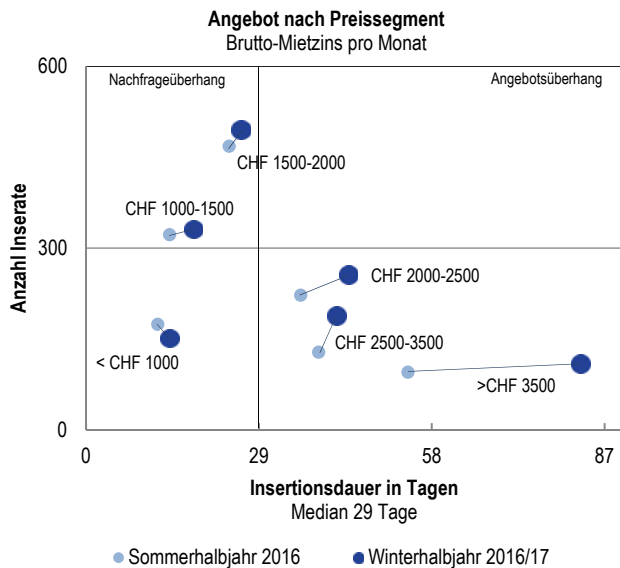
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (22 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (20.5 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 60–80m² (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (45 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (46.5 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit > 150m² (78 Tage)

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

Entspannung in fast allen Segmenten des Luzerner Mietwohnungsmarktes



Ausser im Segment der sehr kleinen, preiswerten Wohnungen (< CHF 1'000, < 40 m²) mit 1 Zimmer, kann eine Angebotsausweitung festgestellt werden. Damit einhergehend fand in fast allen Segmenten eine Entspannung der Marktsituation statt.

Grosse Luxuswohnungen (> CHF 3'500 und > 150 m²) mussten in der Berichtsperiode trotz nur geringer Angebotserhöhung sehr viel länger inseriert werden, bis sie einen Abnehmer fanden. Die Nachfrage nach Luxusobjekten scheint in der Stadt Luzern im Winterhalbjahr regelrecht eingebrochen zu sein.

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. 1.3m² mehr Wohnfläche verlängerte die Insertionsdauer um 1 Tag.

Angebot nach Preissegment

Rund 1'232 Wohnungen, 81% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (ca. 482 Wohnungen, 32% des Angebots) wurden mit 14-18 Tagen besonders schnell absorbiert.

Preiswerte Wohnungen unter CHF 1'500 blieben in der Stadt Luzern knapp. Obwohl sich die Situation mit einer leichten Erhöhung der Insertionszeiten (2 bzw. 4 Tage) etwas entspannte, herrscht noch immer ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Bei Wohnungen mit Mietpreisen zwischen CHF 2'000 und 3'000 ging mit der Angebotserhöhung eine Verlängerung der Insertionszeiten einher. Diese Objekte mussten zwischen 42 und 44 Tage inseriert werden, um vermietet zu werden.

Die grössten Veränderungen wurden bei Luxusobjekten für mehr als CHF 3'500 registriert. Diese Wohnungen mussten 28 Tage länger inseriert werden als in der Vorperiode. Dies deutet auf eine starke Abnahme der Nachfrage nach diesen Objekten auf dem Luzerner Mietwohnungsmarkt hin.

Angebot nach Wohnfläche

Der Nachfrageüberhang nach kleinen Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode deutlich reduziert. Wohnungen unter 80m² fanden nach 23 bis 26 Tagen einen neuen Mieter.

Für mittelgrosse Wohnungen zwischen 80 und 100m² veränderte sich die Insertionsdauer trotz Angebotserhöhung nur sehr geringfügig (+1 Tag).

Bei sehr grossen Wohnungen mit mehr als 150m² kann eine deutliche Abnahme der Nachfrage festgestellt werden. Diese Objekte mussten mit 77 Insertionstagen gegenüber der Vorperiode 25 Tage länger ausgeschrieben werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Obwohl in Luzern weniger 1-Zimmer-Wohnungen angeboten wurden, nahm die Insertionszeit für diese Objekte um 3 Tage zu. Die Situation hat sich damit etwas entspannt, der Nachfrageüberhang nach kleinräumigen Objekten bleibt aber bestehen.

Mittelgrosse Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern wurden in Luzern nach 27 bis 30 Tagen vermietet. Die Annäherung an den Median von 29 Tagen, weist daraufhin, dass das Angebot dieser Objekte den Bedürfnissen der Luzerner Mieter entsprach.

Der Angebotsüberhang bei den Wohnungen für Grosshaushalte mit mehr als 5 Zimmern hat sich erhöht. Die Nachfrage konnte das zusätzliche Angebot nicht kompensieren.

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.