

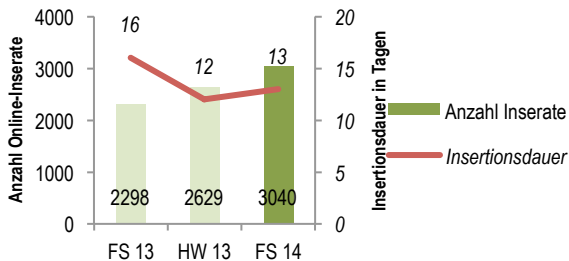
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS 14)

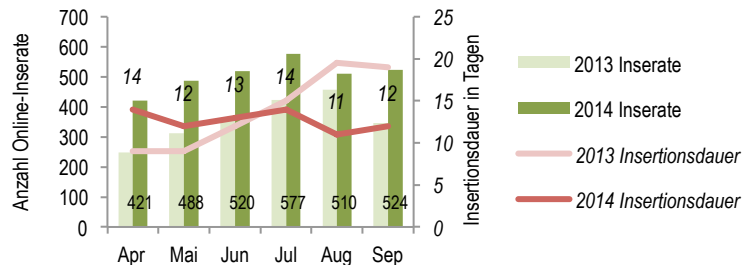
Dank deutlich mehr inserierten Wohnungen konnte die starke Nachfrage überkompensiert werden und die Insertionsdauer stieg von 12 auf 13 Tage.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.08%, 60 Wohnungen

Veränderung zu Vorperioden



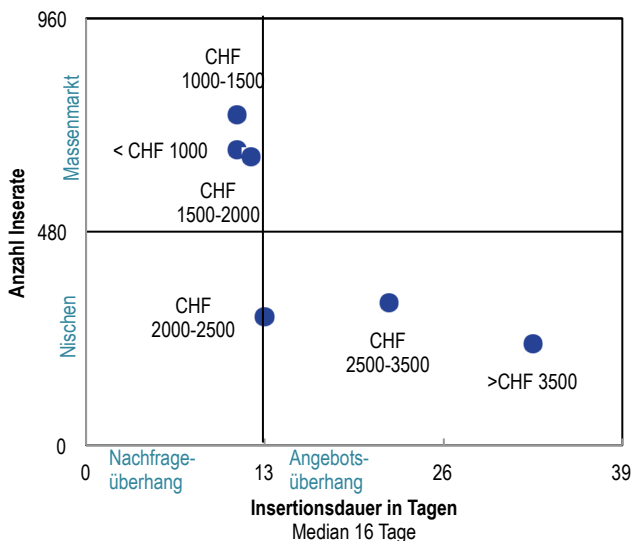
Veränderung innerhalb der Periode



Dank deutlich grösserem Angebot von über 3'000 gegenüber 2600 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, hat die Insertionsdauer von 12 auf 13 Tage zugenommen: Die Spannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit leicht abgenommen.

Die Situation war im Frühjahr mit etwas längeren Insertionszeiten entspannter als im Jahr zuvor. Im August und September zog die Nachfrage an und die Insertionszeiten fielen wieder unter die Werte des Vorjahres.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



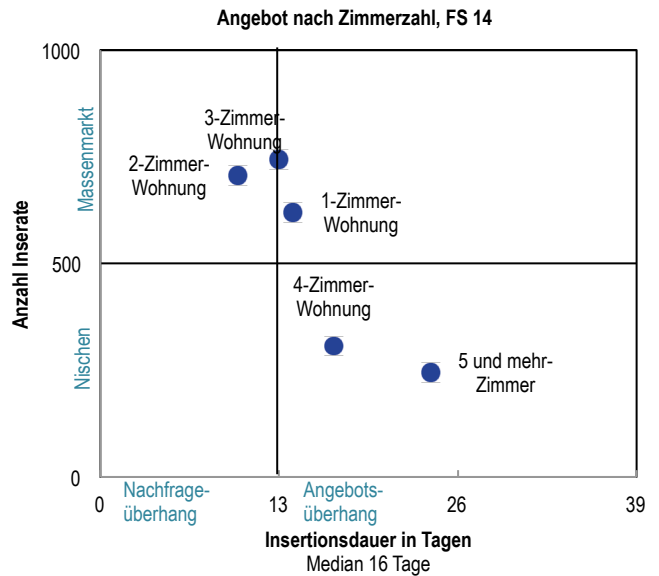
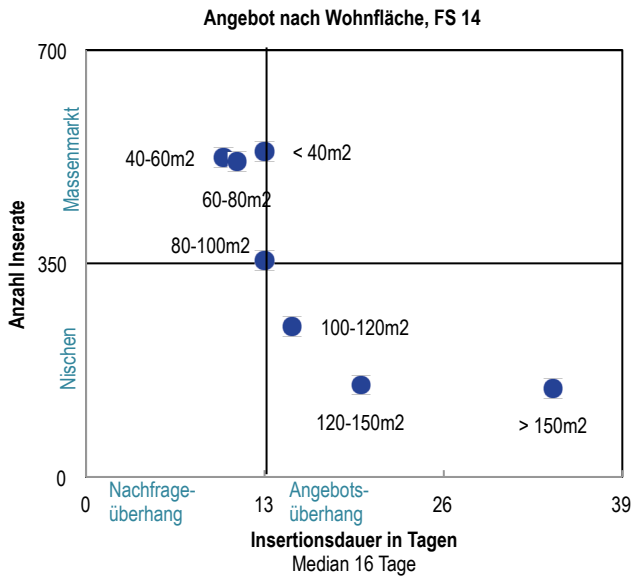
Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

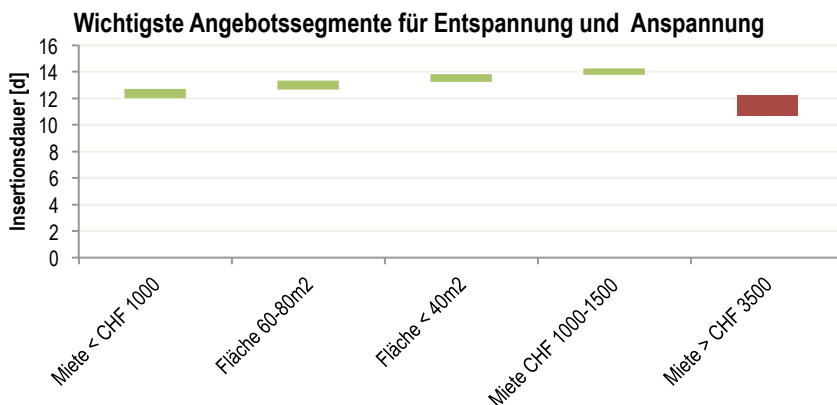
Rund 2'300 Wohnungen wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten (81%). Sie wurden mit 11 bis 13 Tagen Insertionszeit sehr schnell vom Markt absorbiert. Ein Nachfrageüberhang bestand bei den 20% teureren Wohnungen, die teilweise bis zu einem Monat ausgeschrieben waren.

Nach Wohnfläche waren alle Wohnungen mit weniger als 120m² ähnlich nachgefragt. Fast dreimal so lange inseriert blieben die 220 Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit rund 11 Tagen längerer Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.



Die Insertionszeit verlängerte sich dank grösserem Angebot von Wohnungen im günstigen Segment und mit kleineren Wohnflächen. Gleichzeitig fand eine Anspannung bei Wohnungen im obersten Preissegment statt.

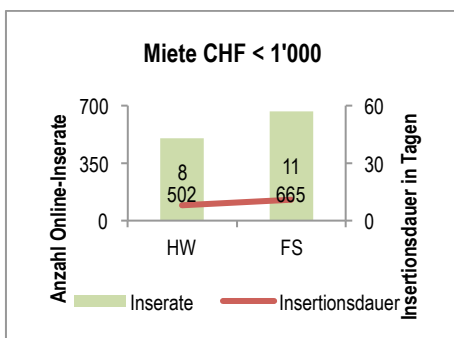


Das Inseratevolumen hat gegenüber der Vorperiode deutlich zugenommen, entsprechend ist die Insertionsdauer etwas länger geworden. Dies lässt auf eine leichte Entspannung der Nachfrage dank grösserem Angebot schliessen.

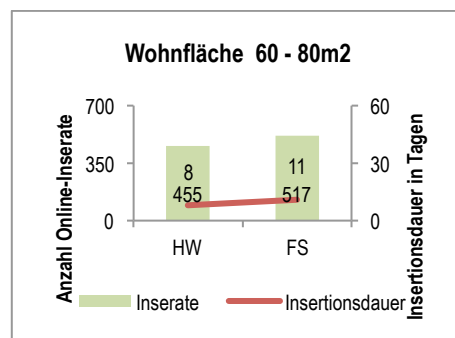
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd) und Wohnfläche (verkürzend).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

Entspannung bei Wohnungen für unter 1'000 Franken dank grösserem Angebot.



Entspannung bei Wohnungen mit 60 bis 80m² dank grösserem Angebot.

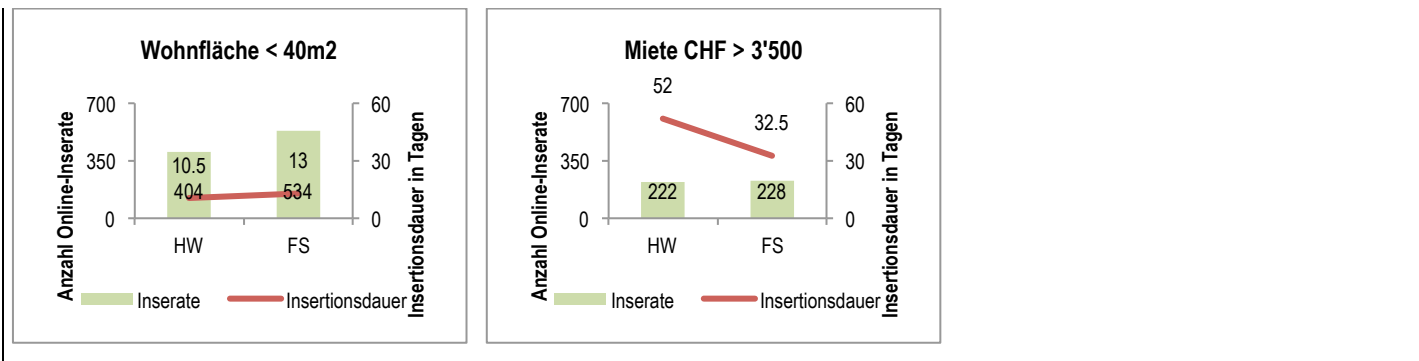


Den grössten Effekt auf die längere Insertionsdauer hatte das grössere Angebot an Mietwohnungen für weniger als 1'000 Franken sowie das grössere Angebot an Wohnungen mit Flächen von 60 bis 80m² respektive von Studiowohnungen mit weniger als 40m² Wohnfläche.

Entgegen diesem Trend gab es im teuren Wohnungssegment eine Anspannung: So verkürzte sich die Insertionsdauer von teuren Wohnungen über 3'500 Franken markant, bei gleich bleibendem Angebotsvolumen. Die Nachfrage nach solchen teuren Wohnungen war somit deutlich grösser als in der Vorperiode.

Entspannung bei Studiowohnungen mit weniger als 40m² dank grösserem Angebot.

Anspannungen bei teuren Wohnungen über 3'500, bei gleichem Angebot.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'406 von 2'651 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 91 Prozent aller online inserierten Wohnungen.