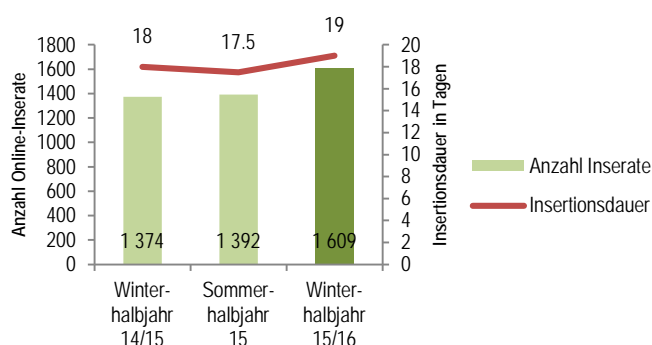


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Winterhalbjahr 2015/16¹

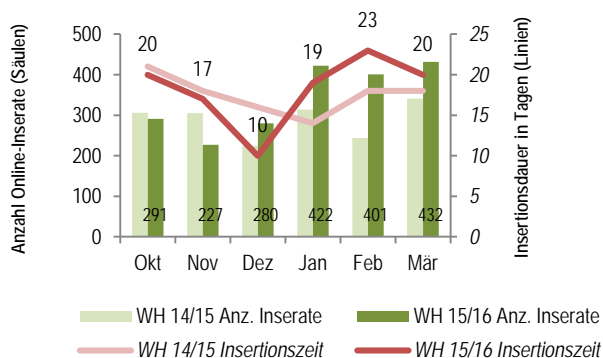
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind mit einem Plus von 15% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Die Insertionszeit stieg folglich von 17.5 auf 19 Tage an. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich damit etwas.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'609 inserierten Wohnungen gegenüber 1'392 in der Vorperiode nahm die Insertionsdauer von 17.5 auf 19 Tage zu: Die Verlängerung der Insertionszeit war damit durch die Angebotsseite getrieben.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2015/16 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten gegenüber dem Vorjahr etwas stärker akzentuiert.

Im Dezember war die Situation mit einer kurzen durchschnittlichen Insertionszeit von nur 10 Tagen besonders angespannt. Bis im Januar hatte sich die Insertionszeit wieder verdoppelt und betrug per Ende der Berichtsperiode weiter 20 Tage. In Luzern war der Februar der beste Monat für die Wohnungssuche. Die Situation auf dem Markt war mit 23 Tagen Insertionszeit am entspanntesten.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

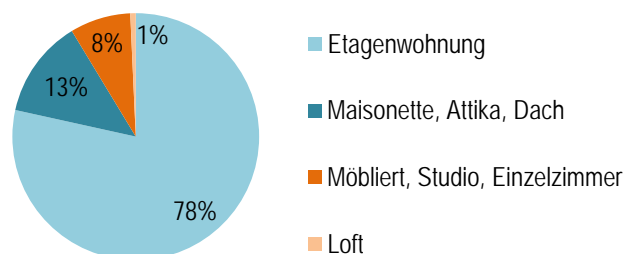
Bei 78% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 13% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m² (13 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (15 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (15 Tage).

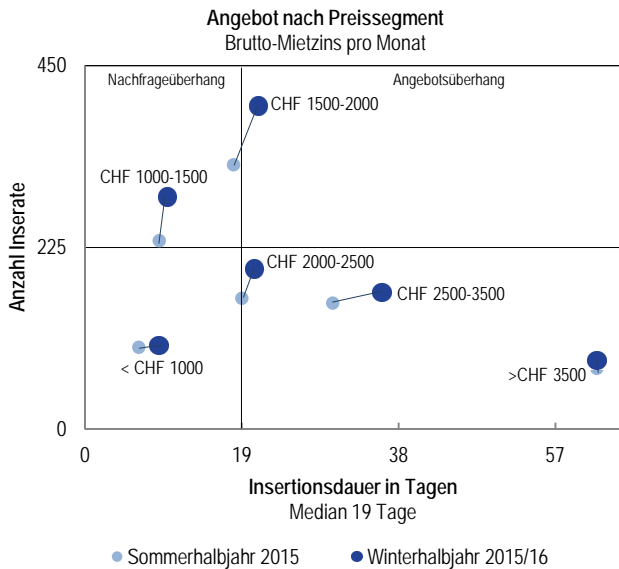
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (22 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (28 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (49 Tage).



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

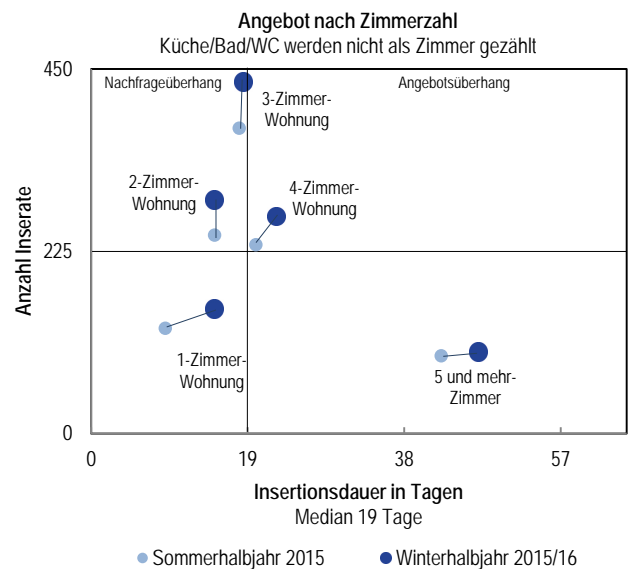
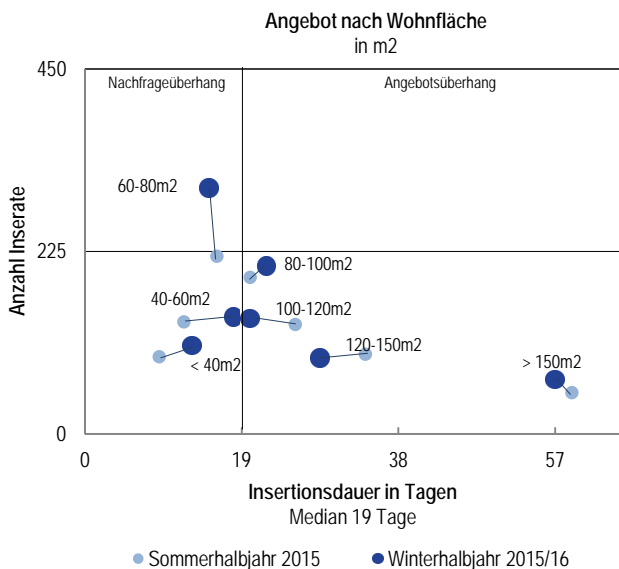
Angebotsausweitungen bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment und mittlerer Zimmerzahl.



Die Insertionszeiten blieben in der Berichtsperiode in den verschiedenen Segmenten grösstenteils konstant. Eine Ausnahme waren die Wohnungen im gehobenen Preissegment von CHF 2'500 bis CHF 3'500 Bruttomiete pro Monat. Die Insertionszeit dieser Wohnungen stieg von 30 auf 36 Tage an, weil die Nachfrage nach diesen Wohnungen abnahm. Ein Nachfragerückgang war auch bei den gesuchten Einzimmerwohnungen festzustellen. Die Insertionszeit von Einzimmerwohnungen nahm um 6 Tage auf 15 Tage zu.

Grössere Veränderungen waren bei der angebotenen Menge an Mietwohnungen zu vermelden. So wurde das Angebot im mittleren Preissegment von CHF 1'000 bis CHF 2'500 stark erhöht. Die Angebotserhöhung in diesen Preissegmenten wurde jedoch fast vollständig durch eine anziehende Nachfrage kompensiert.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 2.8m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Ein Balkon hatte in Luzern keinen signifikanten Effekt auf die Insertionszeit. Auch ob es sich um einen Neubau oder einen Altbau handelte war in Luzern für die Insertionszeit nicht relevant.



Angebot nach Preissegment

Rund 988 Wohnungen, 80% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (ca. 390 Wohnungen, 31% des Angebots) wurden mit 10 Tagen besonders schnell absorbiert.

Bei Wohnungen mit einer Bruttomiete von mehr als CHF 2'500 pro Monat bestand ein deutlicher Angebotsüberhang. Wohnungen, welche mehr als CHF 3'500 kosteten, mussten mit 62 Tagen mehr als 3-mal so lange inseriert werden, wie die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Weiterhin herrschte ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 80m². Im Segment der Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 60m² entspannte sich die Situation etwas.

Ein grosser Angebotsüberhang war bei den Grosswohnungen mit mehr als CHF 150m² Wohnfläche auszumachen. Sie mussten mit 57 Tagen 3-mal länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern waren in der Berichtsperiode wie in den Vorperioden am gefragtesten. Sie mussten nur 15 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern waren dagegen weiter wenig gefragt. Sie mussten mit einer Insertionszeit von 47 Tagen vier Wochen länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate 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 Winterhalbjahr 2015/16 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1053 von 1'265 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 83% aller online inserierten Wohnungen.