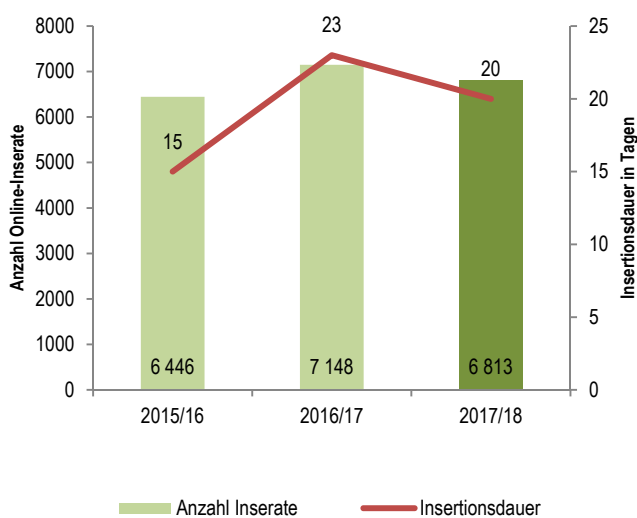


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Berichtsperiode 2017/18<sup>1</sup>

**Mit einem leichten Rückgang des Angebots um 5% auf 6'813 Wohnungen hat sich in der Berichtsperiode die Insertionszeit um 3 Tage verkürzt. Vermieter mussten sich zwischen April 2017 und März 2018 im Schnitt 20 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden. Lausanne liegt damit an der Spitze der untersuchten Städte. Nur in Bern konnten Mietwohnungen mit 16 Insertionstagen schneller vermietet werden.**

## Veränderung zu Vorperioden

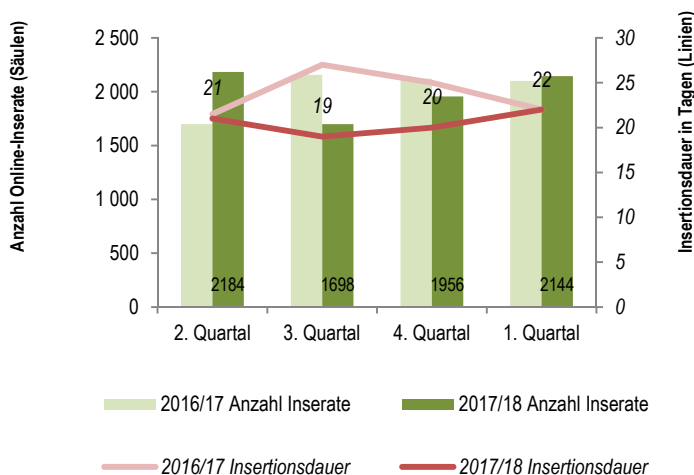


In der Vorjahresperiode erfuhr die Stadt Lausanne einen massiven Anstieg der mittleren Insertionszeit um 8 Tage auf 23 Insertionstage. Dies war mit einem Anstieg der Anzahl im Internet ausgeschriebenen Wohnungen um 11% auf 7'148 Objekte einhergegangen. Der massive Anstieg der Insertionsdauer (+53%) deutet aber auch auf einen Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen hin.

In der aktuellen Berichtsperiode hat sich die Angebotsmenge um rund 5% verkleinert. Damit einhergehend hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 3 Tage auf 20 Tage verkürzt. Mit 6'813 auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen stellt Lausanne den 4. grössten Markt der untersuchten Städte dar. In der Westschweiz wurden nur in Genf (7'502 Objekte) mehr Mietwohnungen angeboten.

Mit durchschnittlichen 20 Insertionstagen können Wohnungen in Lausanne gleich schnell vermietet werden wie in der Stadt Zürich. Nur in Bern finden Wohnungen mit 16 Insertionstagen schneller einen Abnehmer. Im Gegensatz dazu müssen Vermieter in Lugano mit 48 Tagen deutlich mehr Geduld aufbringen.

## Veränderung innerhalb der Periode

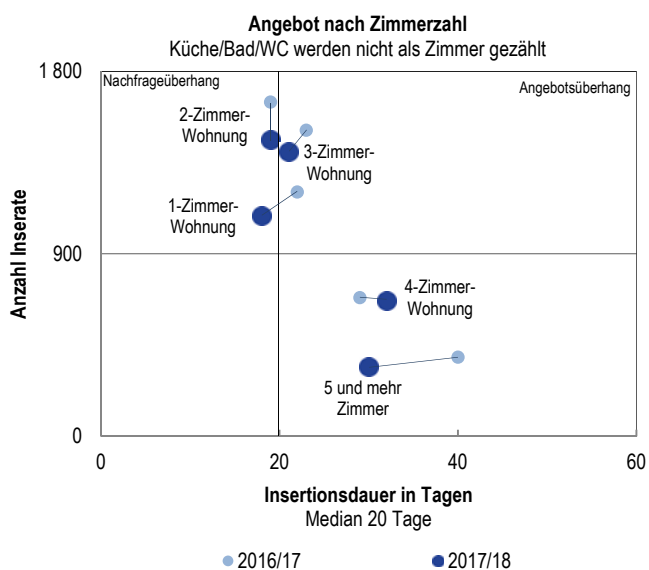
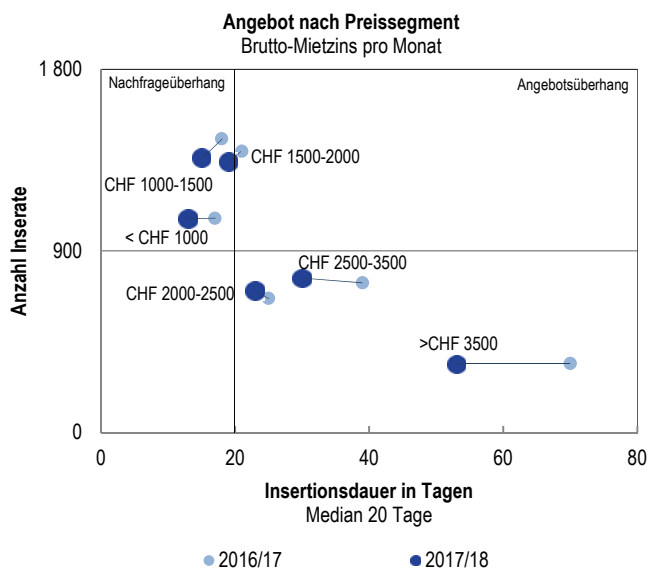


Wie bereits in der Vorperiode, folgte auch im Berichtsjahr die mittlere Insertionszeit dem Verlauf der Angebotsmenge.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) wurden in der Stadt Lausanne insgesamt 2'184 Objekte auf Internetportalen ausgeschrieben. Die durchschnittliche Insertionszeit lag dabei bei 21 Tagen. Im 3. Quartal 2017 sank die Angebotsmenge um 22% auf 1'698 Wohnungen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 19 Insertionstage reduziert. Mit dem Anstieg der Zahl der im Internet inserierten Objekte um 15% verlängerte sich die Insertionsdauer wieder um 1 Tag. Gegen Ende des letzten Kalenderjahres mussten Wohnungen im Schnitt 20 Tage auf Online-Portalen ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Zu Beginn des neuen Jahres (1. Quartal 2018) konnte eine erneute Zunahme der Angebotsmenge (+7%) auf 2'144 Objekte und ein Anstieg der mittleren Insertionszeit um 2 Tage auf 22 Insertionstage festgestellt werden.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

## Anspannung in fast allen Segmenten – steigende Nachfrage nach teuren und grossen Wohnungen



Mit Ausnahme der 4-Zimmer-Wohnungen kann in allen Grössen- und Preissegmenten eine Anspannung des Marktes festgestellt werden. Die grössten Abnahmen der Insertionszeiten waren im Bereich der grossen (5 und mehr Zimmer) und teureren (> CHF 2'500) Mietwohnungen zu beobachten.

Trotz tiefer Insertionszeiten bewegt sich Lausanne preislich im Mittelfeld. 67% der Wohnungen werden auf Online-Portalen für weniger als CHF 2'000 angeboten. In den teuren Regionen Genf und Zürich liegt dieser Anteil bei 45% bzw. 43%. Im Gegensatz dazu werden 90% der Mietwohnungen in der Stadt St. Gallen für weniger als CHF 2'000 im Internet ausgeschrieben.

### Angebot nach Preissegment

Die kürzesten Insertionszeiten wiesen in Lausanne Wohnungen für weniger als CHF 1'000 auf. Diese Objekte mussten in der Berichtsperiode mit 14 Insertionstagen 4 Tage kürzer inseriert werden als in der Vorperiode. Da sich die Angebotsmenge kaum verändert hat (-4 Objekte), kann dies als klarer Hinweis für eine steigende Nachfrage nach diesen Wohnungen gedeutet werden.

Bei Wohnungen mit Mietpreisen zwischen CHF 1'000–2'000 ist eine durch das verringerte Angebot getriebene Verkürzung der mittleren Insertionsdauer festzustellen. Mit einem Rückgang der Zahl im Internet inserierten Wohnungen (-7% bzw. -4%) ist die Insertionszeit um 3 bzw. 4 Tage zurückgegangen (Total 15 bzw. 19 Insertionstage). Im Preissegment CHF 2'000–2'500 waren kleinere Bewegungen zu beobachten. Trotz Anstieg der Anzahl auf Online-Portalen ausgeschrieben Mietwohnungen um 5% hat sich die Insertionsdauer um 2 Tage auf 23 Insertionstage verkürzt, was auf eine leichte Zunahme der Nachfrage hindeutet.

Im Marktsegment der teuren Wohnungen (> CHF 2'500) ist eine deutlich zunehmende Nachfrage festzustellen. Für Wohnungen mit einem Mietpreis zwischen CHF 2'500–3'500 hat unter einer Zunahme des Angebots um 3% die mittlere Insertionsdauer um 9 Tage auf 30 Insertionstage abgenommen. Im Luxussegment mit Angebotspreisen von mehr als CHF 3'500 hat sich die Insertionszeit um 17 Tage verringert, obwohl sich das Angebot kaum verändert hat (-1%). Mit 53 Tagen müssen Vermieter im Vergleich zur Medianwohnung noch immer deutlich mehr Geduld aufbringen. Trotz dieser starken Abnahme der Insertionsdauer besteht im Luxussegment weiterhin ein deutlicher Angebotsüberhang.

### Angebot nach Zimmerzahl

Im Segment der sehr kleinen Wohnungen (1 Zimmer) hat sich die Insertionsdauer um 4 Tage auf 18 Insertionstage verringert. Der deutliche Rückgang erfolgt bei einem um 10% kleinerem Angebot, was von einer starken Nachfrage zeugt. Speziell ist am Lausanner Mietwohnungsmarkt, dass 1-Zimmer-Wohnungen nicht übermässig kurze Insertionszeiten aufweisen. In den meisten anderen untersuchten Städten liegt in diesem Segment ein deutlicher Nachfrageüberhang vor.

Im Segment der 2-Zimmer-Wohnungen hat sich die Insertionszeit nicht verändert, obwohl das Angebot um 11% zurückgegangen ist. Diese Objekte müssen im Schnitt 19 Tage im Internet inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden. Bei 3-Zimmer-Wohnungen scheint die geringere Zahl (-7%) der auf Online-Portalen ausgeschrieben Mietwohnungen zu einem Rückgang der Insertionszeit um 2 Tage auf 21 Insertionstage geführt zu haben.

Wohnungen mit 4 Zimmern sind das einzige untersuchte Segment in Lausanne, das eine Verlängerung der mittleren Insertionsdauer erlebt hat. Bei relativ stabilem Angebot (-2%) hat sich die Insertionszeit um 3 Tage auf 32 Insertionstage erhöht. Wie bei sehr teuren Wohnungen ist in Lausanne auch bei sehr grossen Objekten mit 5 und mehr Zimmern eine zunehmende Nachfrage festzustellen. Bei einem Angebotsrückgang von 12% hat sich die Insertionsdauer um 10 Tage auf 30 Insertionstage verkürzt.

**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.