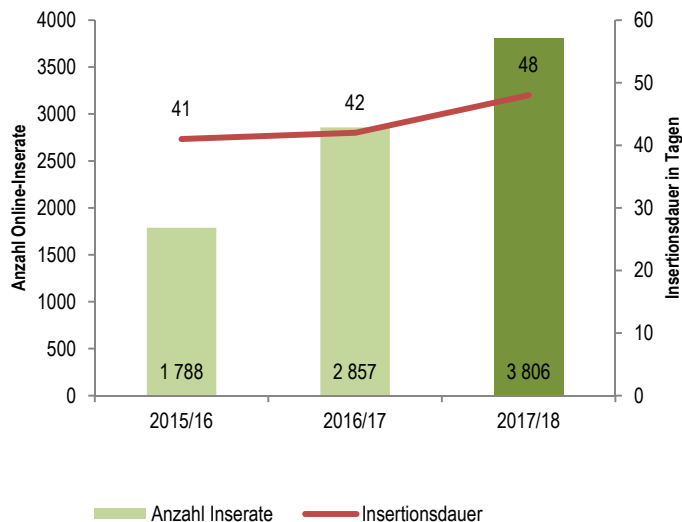


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

**Die ungebremte Angebotsausweitung in Lugano führte zu einer deutlichen Verlängerung der Insertionszeiten. Knapp 1'000 zusätzliche Mietwohnungen wurden auf dem Markt angeboten – insgesamt ein Drittel mehr als noch im Vorjahr. Die Insertionszeiten reagierten mit einer Zunahme um 6 auf 48 Tage.**

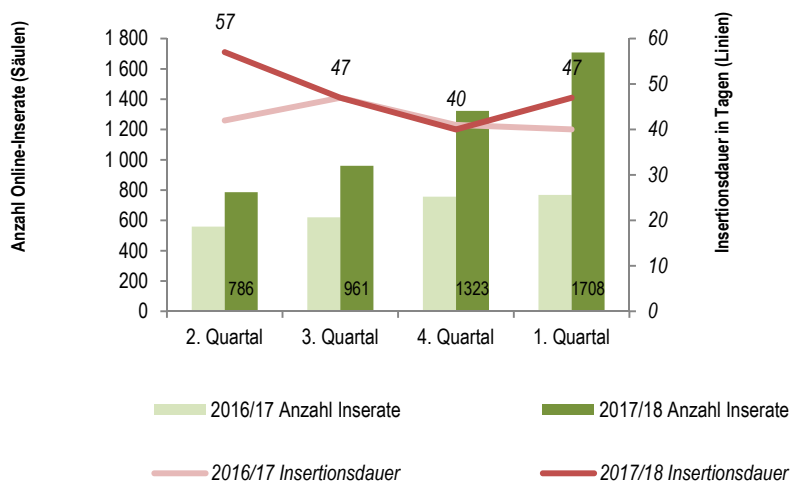
## Veränderung zu Vorperioden



Wie bereits in der Vorperiode wurden im Luganeser Mietwohnungsmarkt knapp 1'000 neue Mietwohnungen angeboten. Dies entspricht einer Zunahme um ein Drittel: Während Lugano in der Berichtsperiode 2015/16 mit 1'788 Inseraten den kleinsten Markt der vorliegenden Studie bildete, nahm das Angebot im darauffolgenden Jahr um über 60% zu. Mit der aktuellen Zunahme um weitere 33% stellte Lugano nur noch den viertkleinsten Markt. Neu lagen die Städte Chur (2'299), Neuenburg (2'649) und Freiburg (3'486) hinter Lugano. Die Stadt Luzern blieb mit 3'868 inserierten Mietwohnungen knapp vor Lugano.

Die Auswirkung dieser massiven Angebotsausweitung auf die Insertionszeiten liessen nicht lange auf sich warten. Bereits in der Berichtsperiode 2015/16 erzielte der Luganer Mietwohnungsmarkt mit durchschnittlich 41 Insertionstagen den höchsten Wert. Während in der Berichtsperiode 2016/17 lediglich ein zusätzlicher Tag als in der Vorperiode abverlangt wurde, traf der Effekt in der aktuellen Periode mit voller Wucht ein. Neu mussten sich Vermieter 48 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

## Veränderung innerhalb der Periode

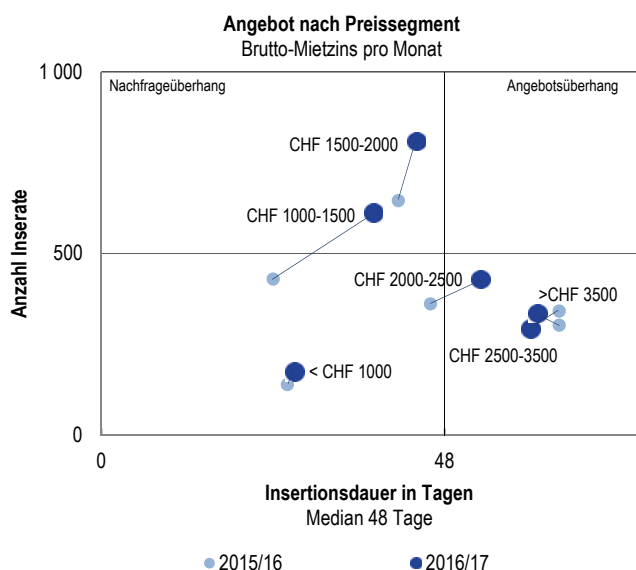


Eine nähere Betrachtung der Entwicklung des Angebots und der Nachfrage zeichnete ein unruhiges Bild. Die Aufteilung nach Quartalen zeigt, dass das Angebot über die vergangenen acht Quartale stetig gewachsen ist. Das grösste Wachstum war jedoch in den letzten zwei Quartalen der aktuellen Berichtsperiode zu beobachten. Während das Marktvolumen mit 786 Inseraten startete, weitete es sich im 2. Quartal auf 961 Inserate aus. Bereits im 3. Quartal wuchs es um weitere 37% auf 1'323 Inserate, im 4. Quartal dann um 29%.

Die Insertionszeiten hingegen zeigten zu Beginn ein differenziertes Bild. Die aktuelle Berichtsperiode begann mit einem Hoch von 57 Insertionstagen, was weit über dem Schweizer Schnitt von 28 Tagen lag. In den zwei darauffolgenden Quartalen schien sich der Markt vom Schock zu erholen. Doch mit der Angebotsausweitung der letzten zwei Quartale verlängerten sich auch die Insertionszeiten. Ihr Tief erreichte sie mit 40 Tagen im 3. Quartal. Abgeschlossen wurde das Berichtsjahr mit 47 Insertionstagen. Der nächste OWI Report wird zeigen, ob sich der Trend des enormen Angebotszuwachses weiter anhält oder ob eine Mässigung eintritt.

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

## Erneute starke Angebotsausweitung im mittleren Preissegment. Steigende Nachfrage nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.



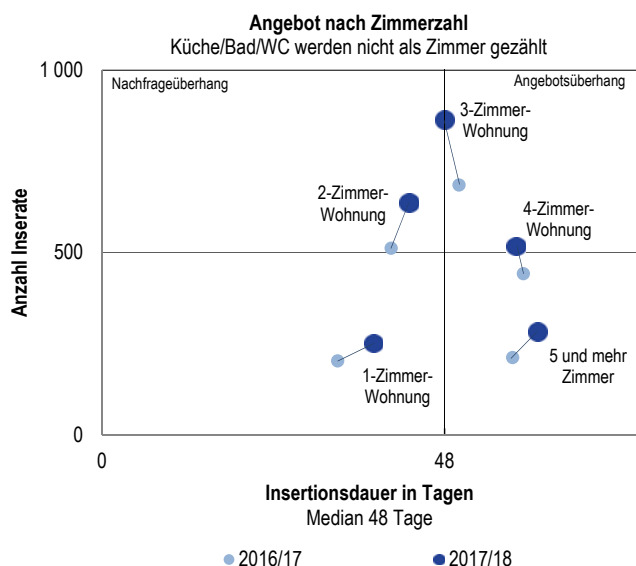
Die Segmentierung nach Preis und Zimmerzahl zeigt zum einen, dass die Angebotsausweitung vorwiegend im mittleren Preissegment stattgefunden hat. Zum anderen ist ersichtlich, dass die Nachfrage nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zunahm.

### Angebot nach Preissegment

Am meisten Wohnungen wurden im Preissegment mit Mietzinsen zwischen CHF 1'500–2'000 angeboten. Am Ende der Berichtsperiode zählte dieses Segment 809 Inserate, was einem Zuwachs um 25% gegenüber dem Vorjahr entsprach. Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängerte sich darauf um gut 2 Tage auf 44 Tage. Wohnungen für CHF 1'000–1'500 erfuhren mit einem Plus von 42% den grössten Zuwachs. Die total 612 Objekte mussten im Schnitt 38 Tage inseriert werden, 12 Tage mehr als noch in der Vorperiode. Eine ähnliche Tendenz zeigte sich im höheren Preissegment für CHF 2'000–2'500. Hier wuchs das Angebot um 18%. Mit 53 Insertionstagen lag die durchschnittliche Insertionszeit deutlich über dem Mittel von 48 Tagen. Zusammen machten die drei genannten Segmente knapp zwei Drittel des Angebots aus. Die Zunahme der Insertionszeiten in allen drei Segmenten zeigt, dass der Markt zu einem Angebotsüberhang tendiert.

Das günstigste Segment mit Mietwohnungen, die zu einem Mietzins von unter CHF 1'000 angeboten wurden, stellte mit 175 Inseraten (+25%) nach wie vor das kleinste Segment dar. Gleichzeitig waren hier die Insertionszeiten mit durchschnittlich 27 Tagen die kürzesten. Hier schien die Nachfrage höher zu sein als das Angebot.

Im gehobenen (CHF 2'500–3'000) Segment reagierten die Insertionszeiten auf das um 14% kleinere Angebot mit einem Rückgang um 4 Tage auf 60 Tage. Im Luxussegment (> CHF 3'500) hingegen sanken die Insertionszeiten trotz einer Angebotsausweitung (+11%) um 3 Tage auf 61 Tage. Beide Segmente erholten sich leicht aus dem Angebotsüberhang.



### Angebot nach Zimmerzahl

Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern machten insgesamt knapp 80% des Angebots aus. In allen drei Segmenten war eine Zunahme zu verzeichnen. Während bei 2-Zimmer-Wohnungen die Insertionszeiten auf die Angebotsausweitung von 24% mit einer Zunahme um durchschnittlich 3 Tage auf 43 Tage reagierte, verkürzten sich bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen die Insertionszeiten. Bei 3-Zimmer-Wohnungen nahm das Angebot um 26% stark zu, wobei sich die Insertionszeiten um 2 Tage auf 48 Tage verkürzte – ein klares Indiz einer steigenden Nachfrage. Bei 4-Zimmer-Wohnungen nahm das Angebot nur leicht zu (+16%) bei einer um 1 Tag verkürzten Insertionszeit. Mit durchschnittlich 58 Insertionstagen befindet sich dieses Segment nach wie vor in einem Angebotsüberhang.

Kleine Wohnungen mit nur 1 Zimmer erholten sich leicht aus dem Nachfrageüberhang. Das kleinste Segment zählte neu 251 Inserate (+23%) bei 38 Insertionstagen (+5 Tage).

Bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern akzentuierte sich der Angebotsüberhang. Mit 282 inserierten Objekten zählte dieses Segment 70 Inserate mehr als noch im Vorjahr (+33%). Die durchschnittliche Insertionszeit stieg gleichzeitig von 57 auf 61 Tage. Somit mussten sich Vermieter im Luxussegment am längsten gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

**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.