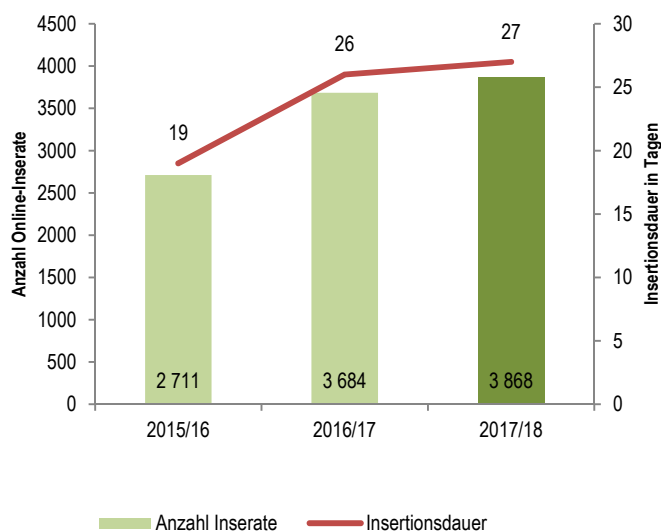


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

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

In der Berichtsperiode sind in der Stadt Luzern sowohl das Angebot wie auch die Insertionszeit erneut gestiegen. Während das Angebot im Vergleich zur Vorperiode um 5% zunahm, hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 27 Insertionstage verlängert. Im Vergleich zu den massiven Veränderungen, die zwischen den Vorjahresperioden stattfanden, scheint sich der Luzerner Mietwohnungsmarkt deutlich beruhigt zu haben.

## Veränderung zu Vorperioden

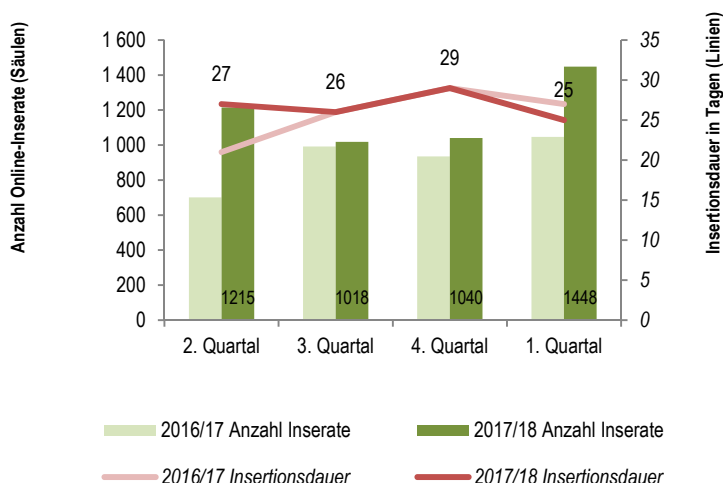


Zwischen den Vorjahresperioden 2015/16 und 2016/17 hatte sich das Angebot von 2'711 auf 3'684 Mietwohnungen (+36%) vergrössert. Damit einhergehend hatte sich die mittlere Insertionsdauer um 7 Tage auf 26 Insertionstage verlängert.

Diese starke Angebotsausweitung scheint im Berichtsjahr deutlich abgebremst worden zu sein. Zwischen April 2017 und März 2018 wurden in der Stadt Luzern insgesamt 3'868 Mietwohnungen ausgeschrieben. Im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht dies einem Angebotszuwachs von 5%. Der leichte Zuwachs auf der Angebotsseite hat nur noch zu einer leichten Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit um 1 Tag geführt. Am Luzerner Mietwohnungsmarkt mussten Wohnungen im Schnitt 27 Tage ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden.

Luzern befindet sich sowohl nach der Grösse des Marktes als auch nach der Insertionsdauer im Mittelfeld der 12 untersuchten Schweizer Städte.

## Veränderung innerhalb der Periode



Der Blick auf die einzelnen Quartale zeigt, dass sich in Luzern die mittlere Insertionszeit relativ konstant um den Mittelwert von 27 Insertionstagen bewegt hat.

Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) lag die Insertionszeit bei einer hohen Angebotsmenge (1'215 Objekte) bei 27 Insertionstagen. Im 3. Quartal 2017 sank das Angebot um 16% auf 1'018 Wohnungen. Die Insertionsdauer sank damit einhergehend um 1 Tag auf 26 Insertionstage. Bis zum 4. Quartal blieb die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen auf konstantem Niveau, die Insertionszeit stieg aber um 3 Tage auf 29 Insertionstage. Im 1. Quartal des neuen Jahres stieg das Angebot um 39% stark. Die Insertionsdauer hingegen sank um ganze 4 Tage auf 25 Insertionstage.

Mit Ausnahme des 1. Quartals verhielt sich die Insertionszeit relativ ähnlich wie in der Vorperiode. Der Anstieg und Fall in der zweiten Hälfte der Berichtsperiode zeugt von einem saisonalen Effekt. Aufgrund der Feiertage suchten deutlich weniger Personen eine neue Wohnung. Zu Beginn des neuen Jahres verstärkte sich dann die Nachfrage, da mehr Mieter auf Wohnungssuche waren.

Im Vergleich zur Vorperiode sind zudem die deutlich höhere Anzahl im Internet ausgeschriebenen Wohnungen zu Beginn (2. Quartal) und zum Ende (1. Quartal) des Berichtsjahres beachtenswert.

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

## Zu wenig kleine Wohnungen und zu viele grosse und teure Objekte am Luzerner Wohnungsmarkt

Am Luzerner Mietwohnungsmarkt gab es im Vergleich zu vielen anderen untersuchten Städten relativ wenig Bewegung in den einzelnen Marktsegmenten.

Bei kleinen (1 und 2 Zimmer) und günstigen Wohnungen (< CHF 1'500) scheint ein Nachfrageüberhang vorzuherrschen, während bei grossen (5 und mehr Zimmer) und teuren Objekten (> CHF 2'500) ein klarer Angebotsüberhang vorzufinden ist.

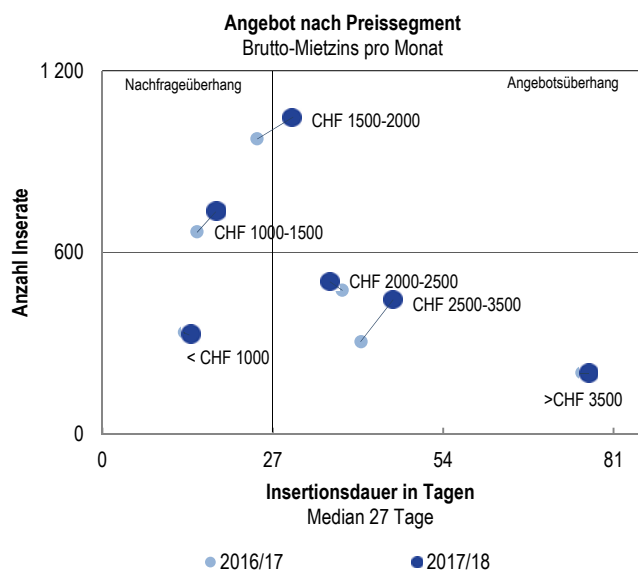
### Angebot nach Preissegment

Bei sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) hat sich in der Berichtsperiode nur wenig geändert. Unter einer leichten Verringerung des Angebots (-5 Wohnungen) hat sich die Insertionszeit um einen Tag verlängert. Diese Wohnungen sind in Luzern somit noch immer sehr stark gefragt und weisen einen Nachfrageüberhang auf.

Bei Objekten von CHF 1'000–2'000 hat eine Vergrösserung der Angebotsmenge (+10% bzw. +7%) zu einer Verlängerung der mittleren Insertionsdauer geführt. Diese Wohnungen mussten 18 bzw. 30 Tage (+3 Tage bzw. +5 Tage) auf Online-Portalen inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden. Dieselbe Bewegung ist auch bei Wohnungen zwischen CHF 2'500 und 3'500 festzustellen. Eine Angebotsausweitung von 46% hat zu einer Verlängerung der Insertionszeit um 5 Tage auf 46 Insertionstage geführt. Allerdings weist der überproportionale Anstieg des Angebots dennoch auf eine starke Nachfrage nach diesen Objekten hin.

Das Marktsegment CHF 2'000–2'500 verhielt sich in der Berichtsperiode relativ stabil. Trotz einer leichten Erhöhung der Zahl im Internet ausgeschriebener Wohnungen (+6%) hat sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 36 Insertionstage verkürzt. Dies weist auf einen leichten Anstieg der Nachfrage nach diesen Objekten hin.

Auch bei Luxusobjekten (> CHF 3'500) sind nur geringe Veränderungen in der Berichtsperiode festzustellen. Bei unverändertem Angebot hat sich die Insertionszeit um 1 Tag verlängert. Bei Luxuswohnungen herrscht mit 77 Insertionstagen in der Stadt Luzern allerdings ein deutlicher Angebotsüberhang.



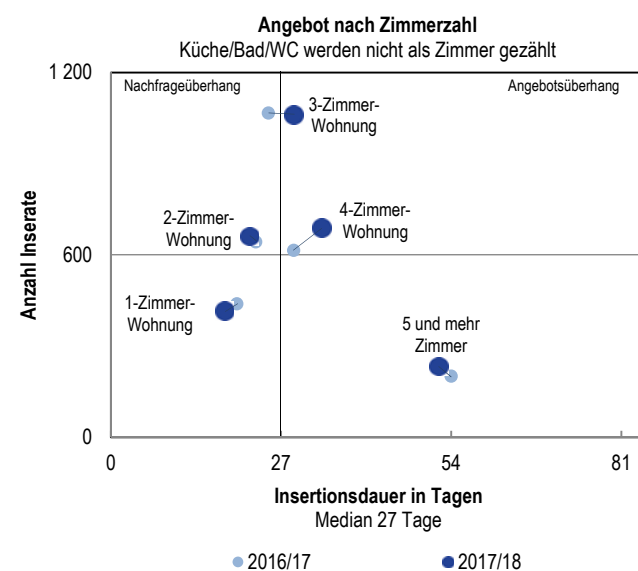
### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl betrachtet zeigt sich, dass am Luzerner Mietwohnungsmarkt eine grosse Nachfrage nach 1 und 2-Zimmer-Wohnungen herrscht. In der Berichtsperiode hat sich die Zahl der angebotenen Objekte leicht verändert (-5% bzw. +3%). Gleichzeitig hat sich die Insertionszeit in beiden Segmenten um 2 Tage bzw. 1 Tag auf 18 und 22 Insertionstage verkürzt. Im kleinflächigen Segment hat sich der Nachfragüberhang somit erneut leicht verstärkt.

3-Zimmer-Wohnungen bewegen sich mit 29 Insertionstagen relativ nahe am Median. Die 4-tägige Verlängerung der Insertionszeit, trotz beinahe unverändertem Angebot (+7 Objekte), deutet auf einen Rückgang der Nachfrage nach diesen Wohnungen hin.

Bei Wohnungen mit 4 Zimmern hat die Ausweitung der Angebotsmenge (+12%) zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit um 4 Tage auf 33 geführt. Dies spricht für eine relativ stabile Nachfrage nach Wohnungen dieses Typs.

Ein klarer Angebotsüberhang findet sich bei Objekten mit 5 und mehr Zimmern. Vermieter mussten sich mit 52 Tagen (-2 Tage) im Vergleich zur Medianwohnung doppelt so lange 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.