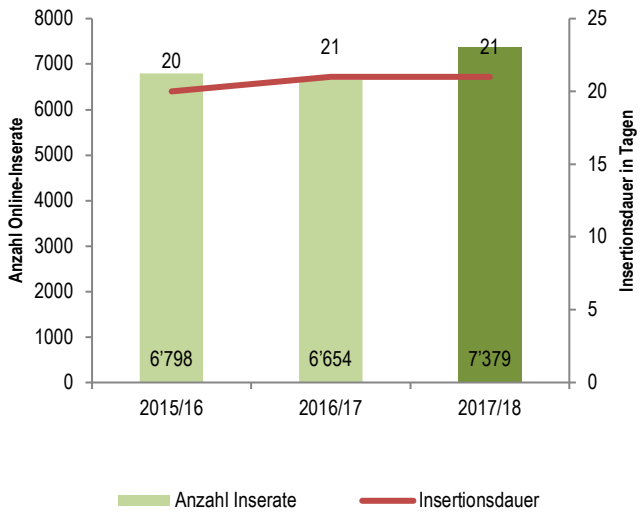
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lausanne, Berichtsperiode 2017/18[1]

In der Stadt Lausanne wurden von Oktober 2017 bis September 2018 insgesamt 7'379 Wohnungen auf Online-Marktplätzen zur Vermietung ausgeschrieben. Dies entspricht einer Zunahme der Angebotsmenge um 11% gegenüber dem Vorjahr. Diese Erhöhung des Angebots hat aber nicht zu einem Anstieg der durchschnittlichen Insertionszeit geführt, was auf eine starke Nachfrage hinweist. In Lausanne müssen Mietwohnungen im Schnitt 21 Tage lang im Internet inseriert werden, um einen neuen Mieter zu finden.

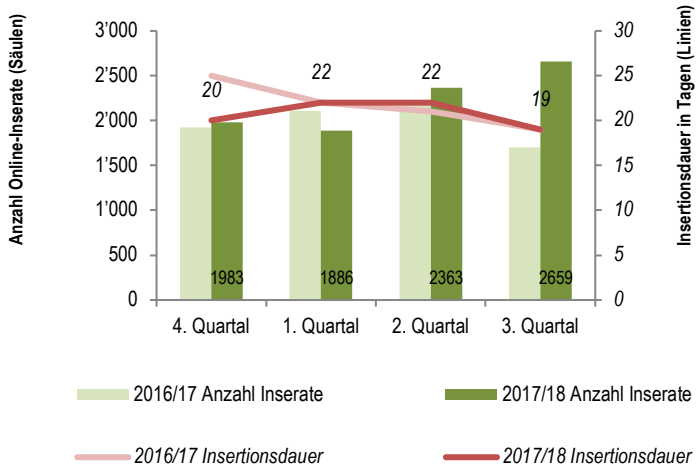
Veränderung zu Vorperioden



Während in der Vorperiode in Lausanne noch eine leicht rückläufige Nachfrage zu verzeichnen war, scheint sich die Situation in der Berichtsperiode stabilisiert zu haben. Von 2015/16 bis 2016/17 sank die Anzahl im Internet veröffentlichter Angebote leicht (-2%). Die durchschnittliche Insertionszeit erhöhte sich gleichzeitig um 1 Tag auf 21 Insertionstage. In der aktuellen Berichtsperiode wurden mit 7'379 Mietwohnungen 11% mehr Objekte angeboten als 2016/17. Dieser Anstieg hat aber nicht zu einer weiteren Erhöhung der Insertionsdauer geführt. Auch in der aktuellen Berichtsperiode mussten sich Vermieter im Schnitt 21 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

Mit 7'379 Wohnungen stellt die Stadt Lausanne den drittgrössten Markt der in dieser Analyse untersuchten Städte. Einzig in Zürich und in Basel wurden mit 15'416 bzw. 10'972 Objekte mehr Mietwohnungen angeboten. Auch bezüglich der Insertionsdauer belegt Lausanne im aktuellen Untersuchungszeitraum einen Spitzenplatz: Zusammen mit Bern und Zürich (je 21 Insertionstage) profiliert sich Lausanne als «Hot-Spot». Am anderen Ende der Skala finden sich St. Gallen (40 Tage) und Lugano (53 Tage). Hier brauchen Vermieter doppelt so lange, um einen Abnehmer für ihre Wohnungen zu finden.

Veränderung innerhalb der Periode

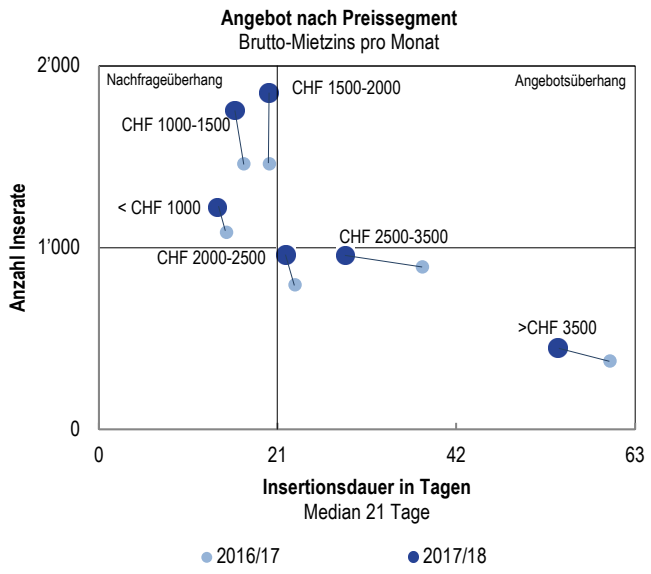


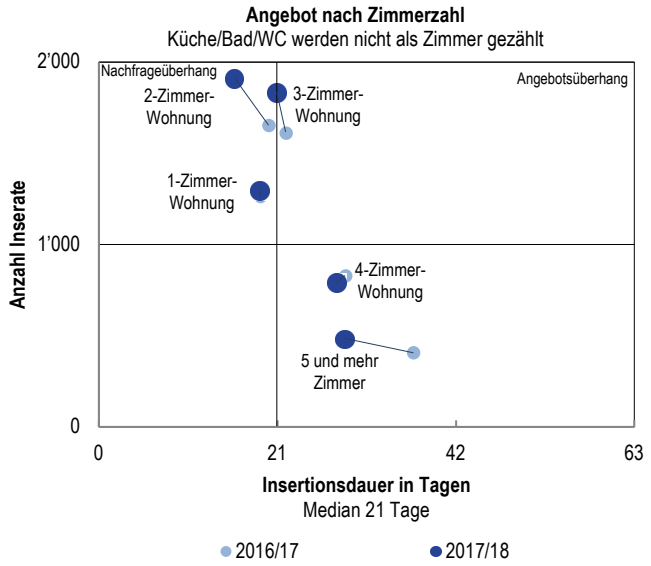
Der Verlauf der Insertionszeit entsprach in der aktuellen Berichtsperiode nicht der Entwicklung der Angebotsmenge. In der Vorperiode war die durchschnittliche Insertionszeit relativ eng mit der Anzahl veröffentlichter Angebote korreliert.

Zu Beginn des Untersuchungszeitraums (4. Quartal 2017) wurden in Lausanne 1'983 Wohnungen auf Online-Marktplätzen ausgeschrieben. Diese Objekte mussten im Schnitt 20 Tage inseriert werden, um vermietet zu werden. Im 1. Quartal des neuen Jahrs wurden mit 1'886 Mietwohnungen 5% weniger Objekte angeboten. Trotzdem erhöhte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 2 Tage auf 22 Insertionstage. Obwohl sich im 2. Quartal 2018 die Angebotszahlen um 25% erhöhten, verweilte die Insertionszeit auf 22 Tagen. Zum Ende der Berichtsperiode sank die durchschnittliche Insertionszeit um 3 Tage auf 19 Insertionstage – trotz einer weiteren Erhöhung der Anzahl im Internet veröffentlichter Angebote um 13%. Dies deutet auf eine deutlich anziehende Nachfrage hin.

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 30.09.2018

Steigende Nachfrage nach fast allen Wohnungstypen in der Stadt Lausanne





Die Angebotsausweitung fand in Lausanne vor allem bei Wohnungen mit Preisen von unter CHF 2'500 und bei Objekten mit 2 und 3 Zimmern statt. In fast allen Preis- und Grössensegmenten waren kürzere Insertionszeiten bei einer grösseren Angebotsmenge zu beobachten. Dies zeugt von einer stärkeren Nachfrage am Lausanner Mietwohnungsmarkt.

Angebot nach Preissegment

Wohnungen mit monatlichen Mietzinsen von weniger als CHF 2'000 gingen in Lausanne sehr schnell über den Markt. Mit einer durchschnittlichen Insertionszeit von 14 Tagen konnten vor allem Objekte für weniger als CHF 1'000 besonders rasch vermietet werden. Trotz einer Erhöhung der Anzahl im Internet inserierten Objekte (+12%) verkürzte sich die Insertionszeit um 1 Tag. Dies spricht für eine erstarkte Nachfrage nach diesen Objekten. Ähnliches konnte auch bei Wohnungen für CHF 1'000 – 1'500 beobachtet werden. Trotz einer Angebotssteigerung um 20% verkürzte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 1 Tag auf 16 Insertionstage. Im Preissegment CHF 1'500 – 2'000 verweilte die Insertionszeit wie in der Vorperiode auf 20 Insertionstagen. Der deutliche Anstieg Online-Inserate (+27%) zeugt auch hier von einer starken Nachfrage.

Auch im Segment mit Preisen zwischen CHF 2'000 und 2'500 ist eine gestärkte Nachfrage auszumachen. Hier fand ebenfalls trotz eines grösseren Angebots (+20%) ein Rückgang der mittleren Insertionsdauer um 1 Tag auf 22 Insertionstage statt.

Noch deutlicher ist die Verkürzung der Insertionszeit in den hochpreisigen Segmenten über CHF 2'500. Hier waren in der Berichtsperiode grössere Angebotsmengen festzustellen (+6% bzw. 18%). Die durchschnittliche Insertionsdauer hat sich gleichzeitig um 9 bzw. 6 Tage auf 29 und 54 Insertionstage verkürzt. Ungeachtet dessen herrscht im Luxussegment (>CHF 3'500) nach wie vor ein klarer Angebotsüberhang vor.

Angebot nach Zimmerzahl

Wenig Bewegung war im Segment der sehr kleinen Mietwohnungen mit 1 Zimmer zu sehen. Eine leichte Vergrösserung der Angebotsmenge um 2% hatte keinen Einfluss auf die mittlere Insertionszeit. 1-Zimmer-Wohnungen mussten auch in der Berichtsperiode 19 Tage im Internet ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden.

Durch einen Rückgang der Insertionszeit um 4 Tage können Wohnungen mit 2 Zimmern mit 16 Insertionstagen neu am schnellsten vermietet werden. Da diese Verkürzung der Insertionszeit bei gleichzeitiger Verlängerung der Anzahl Online-Inserate stattgefunden hat (+15%), kann in diesem Segment von einer Nachfragesteigerung gesprochen werden. Das gleiche Bild zeigt sich für 3-Zimmer-Wohnungen. Hier hat unter einer Angebotsausweitung von 13% ein Rückgang der Insertionsdauer um 1 Tag auf 21 Insertionstage stattgefunden.

Bei Mietwohnungen mit 4 Zimmern scheint die Insertionszeit auf die leichte Verknappung der Angebotsmenge (-5%) reagiert zu haben. Gegenüber der Vorperiode mussten diese Objekte mit 28 Tagen 1 Tag weniger lang ausgeschrieben werden.

Sehr grosse Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern konnten in der Berichtsperiode den deutlichen Angebotsüberhang abbauen. Trotz einer Erhöhung der Anzahl im Internet zur Vermietung ausgeschriebenen Objekte (+18%) hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 8 Tage auf 29 Insertionstage verkürzt. Dies spricht auch in diesem Segment für eine deutlich erstarkte Nachfrage.

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen führen.