

Stadt Luzern

Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt in Luzern erholt sich punkto Ausschreibungen nur langsam. Das Volumen liegt trotz eines Zuwachses um 33% auf rund 4100 Objekte weiterhin deutlich unter dem Niveau vor und während der Corona-Pandemie (6000 bis 7000 Insertionen).

Jahresvergleich. Die Zunahme an Ausschreibungen geht mit einem Rückgang der Insertionsdauer um 2 auf 15 Tage einher. Diese gegenwärtige, untypische Entwicklung in den meisten Städten der Schweiz deutet auf die Entladung eines Umzugsstaus hin. Allerdings ist die Nachfrage nach wie vor grösser als das Angebot, wie die Verkürzung der Insertionsdauer zeigt.

Quartalsentwicklung. Das Volumen legt über die Quartale hinweg kontinuierlich zu, was sich – im Unterschied zum Jahresvergleich – in einer Verlängerung der Insertionsdauer niederschlägt. Im Jahresverlauf lässt sich somit eine gewisse Normalisierung der Marktverhältnisse feststellen. Von einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfrageseite ist der Markt allerdings mit zuletzt 17 Insertionstagen noch weit entfernt.

Angebot nach Preissegment. Das günstigste (unter 1000 CHF Monatsmiete) und das teuerste Segment (über 3500 CHF) fallen aus dem Rahmen: Im günstigsten führt eine Ausweitung des Angebots um 34% zu einer Verlängerung der Insertionsdauer um 4 Tage. Im teuersten geht eine Ausweitung um 60% mit einer Verkürzung der Dauer um 11 Tage einher, was auf einen Nachfrageboom im obersten Preissegment hinweist. Tiefe Grenzsteuersätze und eine attraktive Stadt scheinen wohlhabende Mieter anzuziehen.

Angebot nach Zimmerzahl. Am Markt ist der Zuwachs des Angebots an kleineren Wohnungen deutlich grösser als jener von grossen Wohnungen. Die Auswirkungen auf die Insertionsdauer wirkt aber eher zufällig.

Erst- und Wiedervermietung. In Luzern machen Erstvermietungen 16% des Angebots aus. Dieser Anteil ist ungewöhnlich gross.

