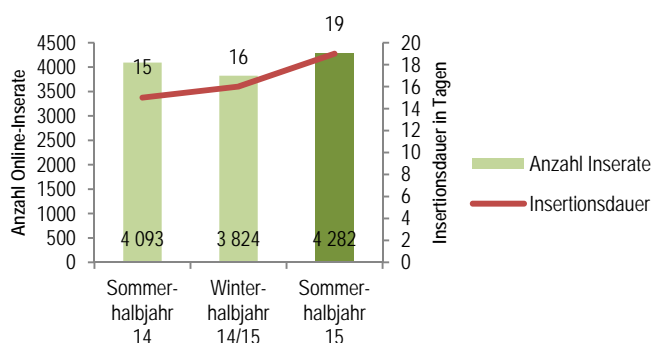


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Sommerhalbjahr 2015<sup>1</sup>

**Im Sommerhalbjahr wurden mit rund 12% Wohnungen deutlich mehr angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich entsprechend von 16 auf 19 Insertionstage entspannt.**

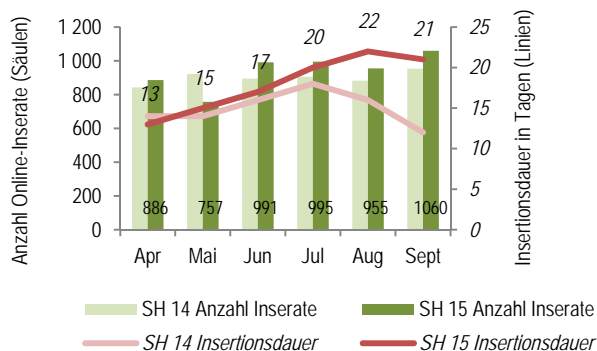
## Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4'282 gegenüber 3'824 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 16 auf 19 Tage zugenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat dadurch deutlich abgenommen. Die Situation ist auch weniger angespannter als in der Vorjahresperiode als die Insertionszeit noch 15 Tage betrug.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 195 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 296 Wohnungen.

## Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 war der Verlauf der Insertionsdauern bis zum Juli vergleichbar mit dem Jahr zuvor. Während im letzten Jahr ab Juli eine Anspannung im Markt zu spüren war, hat sich die Situation in der Berichtsperiode beruhigt.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

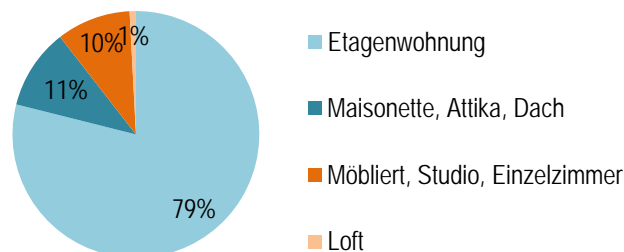
Bei knapp achtzig Prozent der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bzw. 10% bestanden die anderen grossen Marktsegmente aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen sowie Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m<sup>2</sup> (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (15 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (17 Tage).

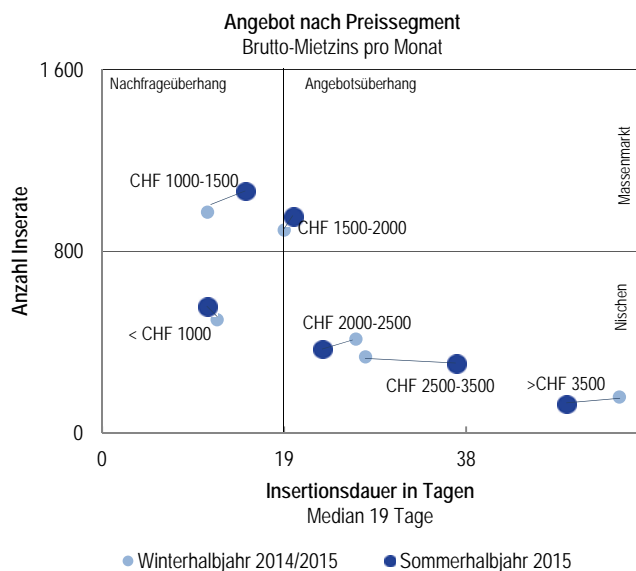
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m<sup>2</sup> (17 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit und 40-60m<sup>2</sup> (14 Tage)
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m<sup>2</sup> (10 Tage).



<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

## Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen im Preissegment von CHF 2'500 bis 3'500.



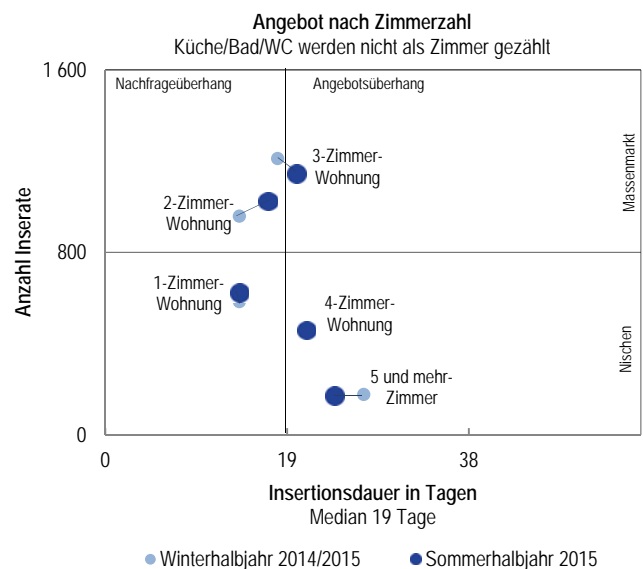
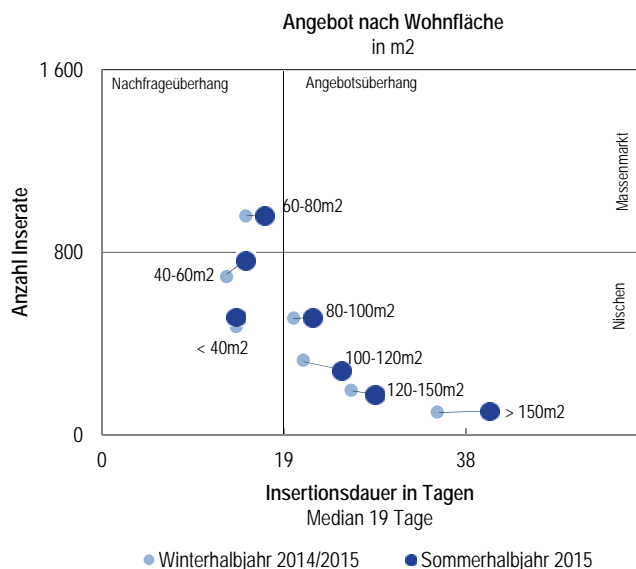
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei höherer Anzahl angebotener Mietwohnungen lässt keine eindeutigen Schlüsse auf die Veränderung der Nachfrage zu.

Die Insertionszeit von Luxuswohnungen hat sich verkürzt. Bei etwa gleichgebliebenem Angebot hat die Nachfrage gegenüber sehr teuren Wohnungen zugenommen.

Wohnungen der gehobenen Mittelklasse (CHF 2'500-3'500) waren hingegen weniger stark gefragt. Die Insertionszeit in diesem Segment hat sich entsprechend deutlich verlängert.

Dank eines um fast 100 Objekte grösseren Angebots hat sich die Situation im Preissegment CHF 1'000 – CHF 1'500 etwas entspannt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 33 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 3 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer ca. 4 Tage kürzeren Insertionszeit. Zwischen den Insertionsdauern von Neubauwohnungen und Altbauwohnungen bestehen in Basel keine signifikanten Unterschiede.



### Angebot nach Preissegment

2'944 Wohnungen, 87% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen unter 1'500 Franken (1'622 Wohnungen, 48% des Angebots) wurden mit 11 bis 15 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein weiterhin deutlicher Angebotsüberhang zeichnete sich dagegen bei Wohnungen über 3'500 Franken ab: Sie mussten fast 30 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Die Nachfrage nach den teuersten Wohnungen ist gegenüber der Vorperiode jedoch leicht gestiegen.

### Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach kleineren Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Die Situation hat sich gegenüber der Vorperiode allerdings leicht entspannt.

Mit einer mehr als doppelt so langen Insertionsdauer wie der Durchschnitt zeichnet sich ein weiterhin zunehmender Angebotsüberhang bei grossflächigen Wohnungen über 150m<sup>2</sup> ab.

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern. Ein leichter Angebotsüberhang besteht bei grösseren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern.

Bezogen auf die Zimmerzahl trifft in Basel der angebotene Wohnungsmix die Nachfrage im Vergleich zu anderen Städten sehr gut. Der Wohnungsmix in Basel entspricht damit den Marktbedürfnissen, was die gewünschte Haushaltsgrösse der Mieter anbelangt.

### Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Sommerhalbjahr 2015 11% Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 89% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'242 von 3'453 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94% aller online inserierten Wohnungen.