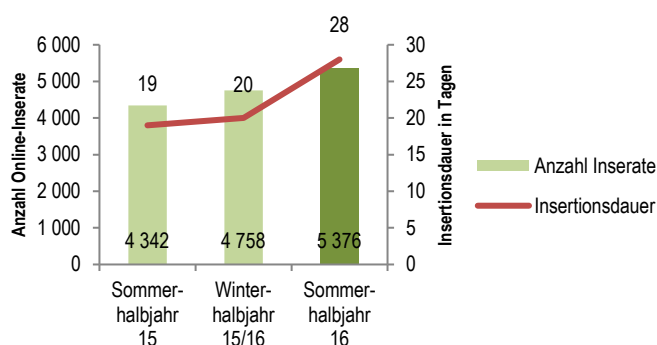


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Sommerhalbjahr 2016¹

Im Sommerhalbjahr 2016 sind in Basel 13% Wohnungen mehr angeboten worden als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich daher stark. Die durchschnittliche Insertionszeit stieg um 8 Tage auf 28 Tage.

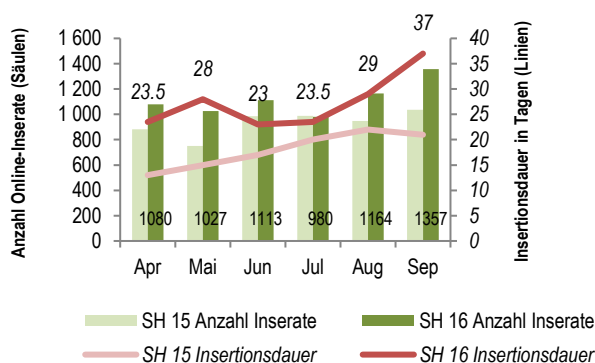
Veränderung zu Vorperioden



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannte sich stark. Bei einem deutlich grösseren Angebot von 5'376 inserierten Wohnungen, gegenüber 4'758 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 20 auf 28 Tage zu. Die deutliche Angebotsausweitung hat zur Entspannung auf dem Markt geführt.

Vor einem Jahr hatte die Insertionszeit bei 4'342 inserierten Wohnungen noch 19 Tage betragen.

Veränderung innerhalb der Periode



Durch eine starke Angebotsausweitung gegen Ende des Sommers hat sich die mittlere Insertionsdauer bis im September auf 37 Tage verlängert. Das vergrösserte Angebot wurde nicht durch eine höhere Nachfrage nach Mietwohnungen aufgefangen.

Gegenüber der Vorjahresperiode waren während des ganzen Halbjahresverlaufs deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben und die Insertionszeiten sind entsprechend gestiegen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

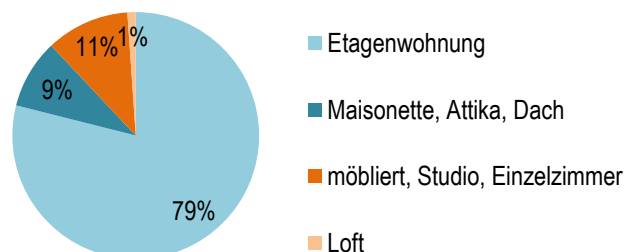
Bei knapp 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Die Segmente „Maisonette-, Attika- und Dachwohnungen“ sowie „Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer)“ nahmen jeweils ca. 10% des Gesamtmarktes in Anspruch. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in den folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (23 Tage),
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (22 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (26 Tage).

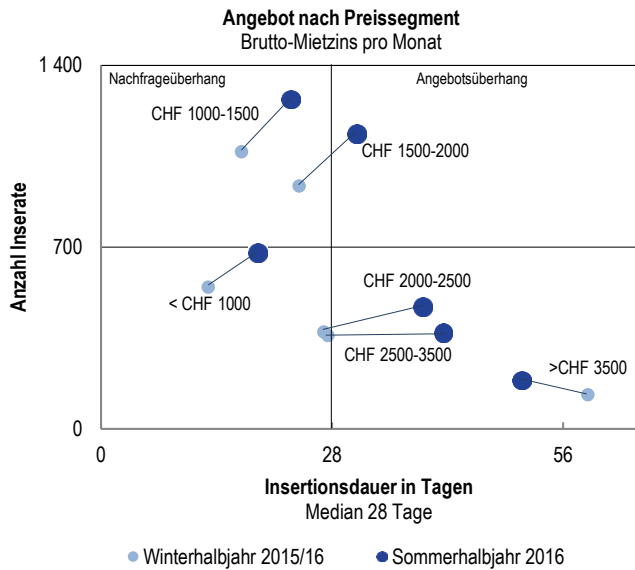
In den folgenden, grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten dagegen lang:

- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (48 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (42 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (94 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (42 Tage).



¹ Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

Breite Entspannung durch Angebotsausweitung – Überangebot bei Luxus- und Grosswohnungen nimmt etwas ab

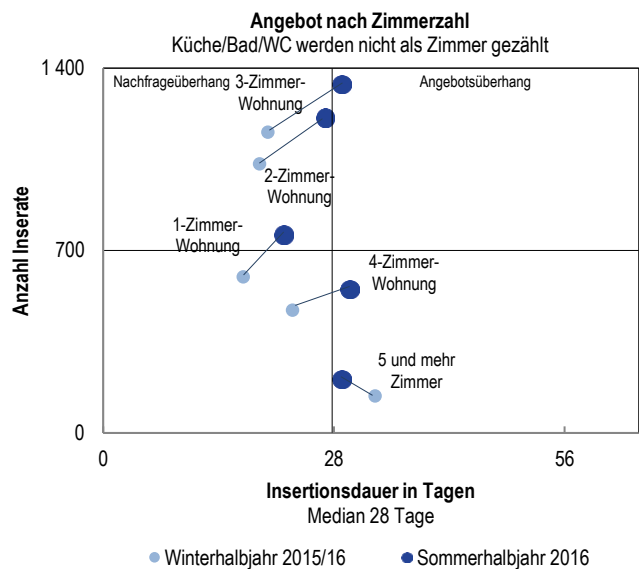
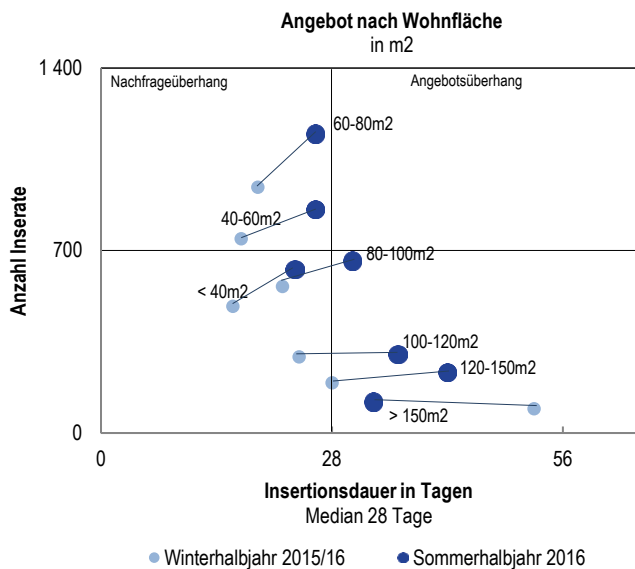


In der Berichtsperiode wurden in sämtlichen Wohnungssegmenten mehr Wohnungen angeboten. Diese Angebotsausweitung sorgte in allen Segmenten, ausser demjenigen der teuersten (>CHF 3'500) und grössten (>150m², 5 und mehr Zimmer) Wohnungen zu einer deutlichen Verlängerung der Insertionsdauer. Daraus lässt sich schliessen, dass das vergrösserte Angebot nur im Segment der grossflächigen Luxuswohnungen durch eine grössere Nachfrage kompensiert wurde.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher.

5m² mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag.

Neubauten mussten 12 Tage länger ausgeschrieben werden als Altbauten. Dies liegt zumindest teilweise daran, dass bei grösseren Neubauobjekten mit vielen gleichen Wohnungen jeweils nur ein Inserat pro Wohnungstyp geschaltet wird und dieses online bleibt, bis alle Wohnungen vermietet sind.²



Angebot nach Preissegment

3'552 Wohnungen, 86% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'947 Wohnungen, 47% des Angebots) wurden mit 19 bis 23 Tagen besonders schnell absorbiert.

Dank der deutlichen Angebotsausweitung hat sich der Nachfrageüberhang nach preiswerten Wohnungen stark reduziert. Trotz der Entspannung sind Wohnungen mit einem Mietzins von weniger als CHF 1'500 im Vergleich noch stark nachgefragt. Der Angebotsüberhang bei Luxuswohnungen mit einer Miete von mehr als CHF 3'500 hat sich dank grösserer Nachfrage etwas reduziert. Solche Wohnungen konnten in der Berichtsperiode 8 Tage schneller vermietet werden als in der Vorperiode.

Angebot nach Wohnfläche

Aufgrund der starken Angebotsausweitung bei den kleinflächigen Wohnungen bis 80m² und der gestiegenen Nachfrage nach grossflächigen Wohnungen (>150m²) befindet sich der Markt in einem relativ guten Gleichgewicht. Der angebotene Wohnungsflächenmix trifft den Geschmack der Mieter. Es herrschen in keinem Segment grössere Angebots- oder Nachfrageüberhänge vor.

Angebot nach Zimmerzahl

Dank dem gestiegenen Angebot hat sich der Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern fast vollständig aufgelöst. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern gestiegen. Der Wohnungsmix in Basel entspricht damit sehr gut den Bedürfnissen der Mieter, was deren gewünschte Haushaltgrösse anbelangt.

² 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 2016 2% der Insertionsdauer. Die übrigen 98% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'913 von 4'176 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94% aller online inserierten Wohnungen.