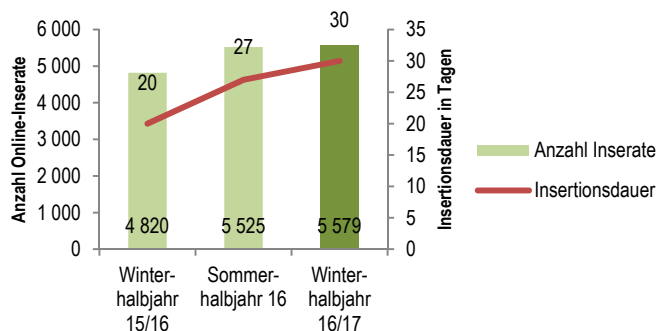


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Winterhalbjahr 2016/17¹

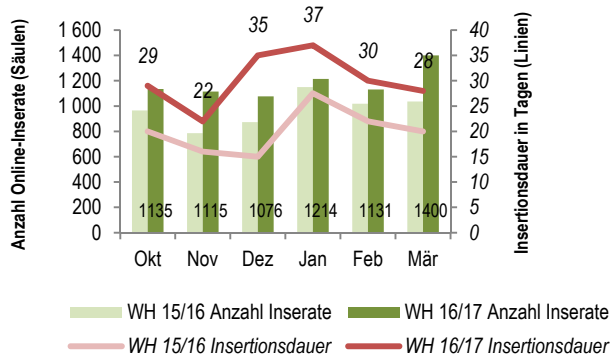
Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in der Stadt Basel 1% mehr Wohnungen angeboten als im Sommerhalbjahr 2016. Trotz der geringen Zunahme des Angebotes verlängerte sich die Insertionszeit um 3 Tage. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich auf insgesamt 30 Tage, was auf eine weitere Entspannung des Basler Mietwohnungsmarkt hinweist.

Veränderung zu Vorperioden



Im Basler Wohnungsmarkt ist eine weitere Entspannung feststellbar. Bei einem geringen Anstieg der Angebotsmenge von 5'525 auf 5'579 (+1%) inserierter Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 27 auf 30 Tage zu. Trotz der geringen Angebotsausweitung hat sich die Insertionszeit um 3 Tage verlängert. In der Vorjahresperiode lag die Insertionszeit mit 4'820 ausgeschriebenen Wohnungen noch bei 20 Tagen.

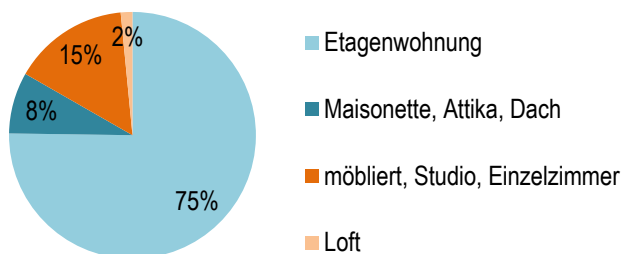
Veränderung innerhalb der Periode



Trotz einer Verringerung des Angebots im Dezember 2016 verlängerte sich die Insertionszeiten Ende des letzten Jahres auf 35 Tage. Im Januar dieses Jahres stieg, mit einer deutlichen Angebotsausweitung einhergehend, die durchschnittliche Insertionszeit auf 37 Tage. Gegen Ende des Winterhalbjahres sank sie dann wieder auf unter 30 Tage. Im März wurden Wohnungen im Schnitt nach 28 Tagen vermietet, obwohl eine starke Angebotsausweitung gegenüber Februar feststellbar war (+23%). Am einfachsten findet man in Basel somit eine Wohnung über die Festtage, im Dezember und Januar.

Gegenüber der Vorjahresperiode waren während des ganzen Halbjahresverlaufs deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in den folgenden Marktsegmenten kurze Insertionszeiten registriert:

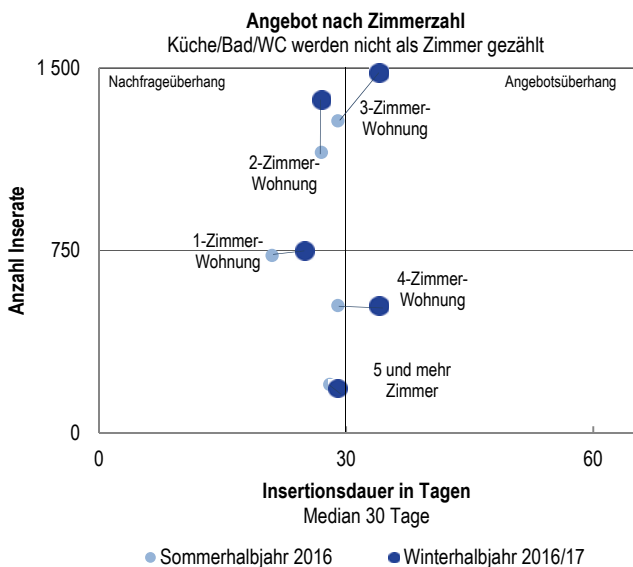
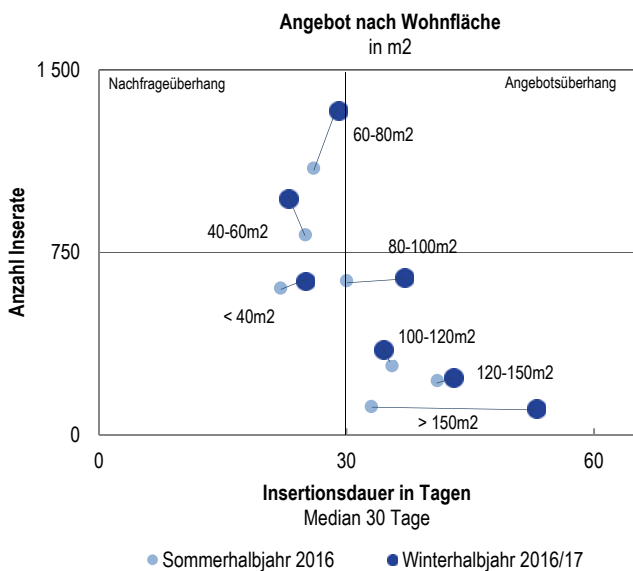
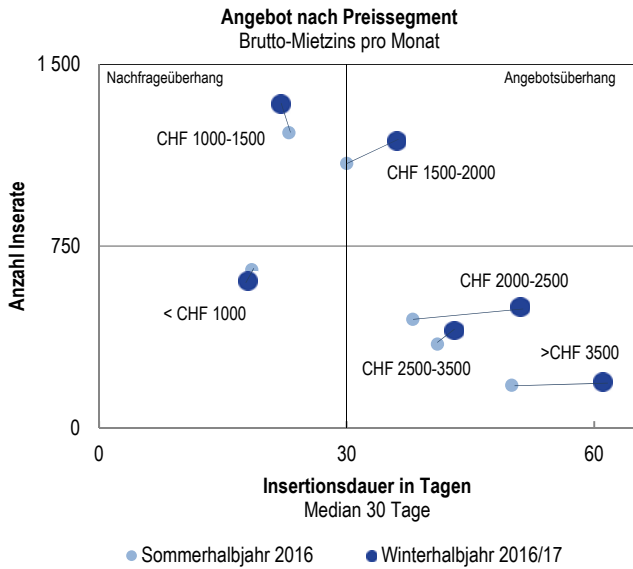
- 1-Zimmer-Wohnungen mit weniger als 40m² (23 Tage)
- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (28 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m² (23 Tage)

In den folgenden Segmenten waren die Insertionszeiten deutlich länger:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m² (58 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m² (37 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (61 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m² (36 Tage)

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

Grosse Nachfrage nach kleinen Wohnungen – Angebotsüberhang bei teureren, grossen Wohnungen



Mit Ausnahme von sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) und sehr grossen Wohnungen (ab 5 Zimmern und > 150m²), wurden in allen Segmenten mehr Wohnungen angeboten. Dies ging in den meisten Segmenten mit einer Zunahme der Insertionszeit einher. Nur bei günstigen Wohnungen (< CHF 1'500), Objekten mit einer Wohnfläche von 40 bis 60m² sowie von 100 bis 120m², konnte eine Verkürzung der Insertionsdauer gemessen werden.

Die Angebotsausweitung bei kleinen und günstigen Wohnungen wurde durch die Nachfrage gut aufgefangen. Markante Zunahme der Insertionszeiten wiesen vor allem teure und sehr grosse Objekte auf.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Mit einer um CHF 23 höheren Miete stieg die Insertionsdauer um 1 Tag. 2m² weniger Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauten mussten 17 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.

Angebot nach Preissegment

86% des Angebots (3'625 Wohnungen) wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 brutto Mietzins pro Monat angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'941 Wohnungen, 46% des Angebots) konnten mit 18 bis 22 Tagen besonders schnell vermietet werden.

Trotz der deutlichen Angebotsausweitung für Wohnungen mit Angebotspreisen von CHF 1'000 bis 1'500, ist die Insertionsdauer leicht zurückgegangen, was auf eine deutlich gestiegene Nachfrage hinweist.

In allen Wohnungssegmenten über CHF 1'500 hat sich der Angebotsüberhang aufgrund eines grösseren Angebotes verschärft. Insbesondere Wohnungen mit Mietpreisen von CHF 2'000 bis 2'500 und > CHF 3'500 weisen einen starken Anstieg der Insertionszeit an (13 Tage bzw. 11 Tage).

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche aufgeschlüsselt, zeigt sich der Basler Wohnungsmarkt in einem relativ guten Gleichgewicht. Der angebotene Wohnungsflächenmix trifft den Geschmack der Mieter gut. Nur bei Wohnungen mit mehr als 150m² kann mit einer Insertionszeit von 53 Tagen ein deutlicher Angebotsüberhang festgestellt werden.

Angebot nach Zimmerzahl

Der Nachfrageüberhang nach 1-Zimmerwohnungen hat sich in der Berichtsperiode etwas entschärft. Bei 3 und 4-Zimmerwohnungen hat die durchschnittliche Insertionszeit jeweils um 5 Tage zugenommen und den Medianwert leicht überschritten. Die Anzahl Zimmer betreffend, entspricht der Angebotene Wohnungsmix sehr genau den Vorstellungen der Mieter und Mieterinnen der Stadt Basel.

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