

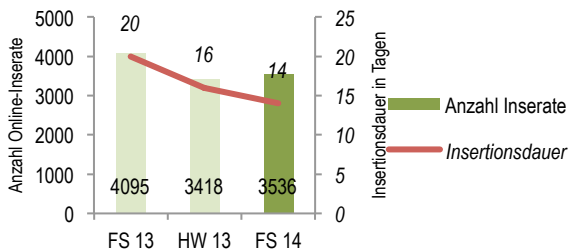
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014)

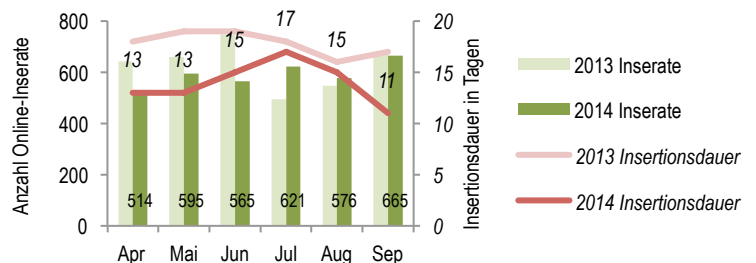
Trotz etwas mehr inserierten Wohnungen verkürzte sich die Insertionsdauer auf 14 Tage. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat somit spürbar zugenommen.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.20%, 195 Wohnungen

Veränderung zu Vorperioden



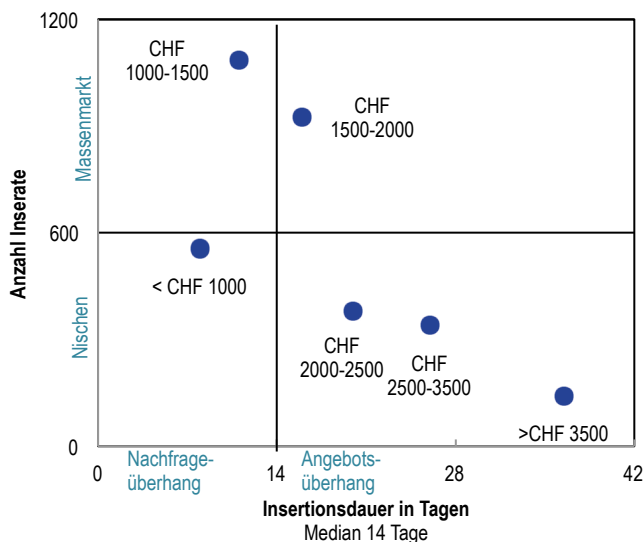
Veränderung innerhalb der Periode



Trotz etwas grösserem Angebot von rund 3'500 Inseraten gegenüber 3'400 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 16 auf 14 Tage abgenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat somit zugenommen.

Ein deutlicher Nachfrageschub war im September zu verzeichnen: Trotz mehr Angebot sank die Insertionsdauer auf elf Tage. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im Juli.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

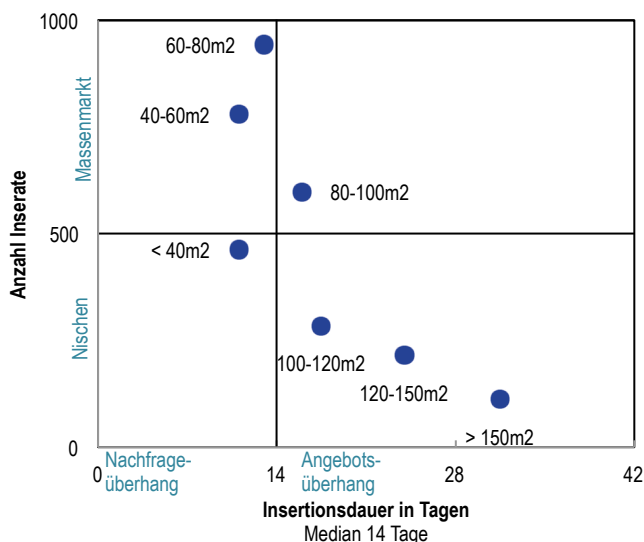
Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

Im Preissegment von 1'000 bis 2'000 Franken waren mit rund 2'000 Wohnungen die meisten Objekte inseriert und mit rund 14 Tagen schnell vom Markt absorbiert. Während Wohnungen unter 1'000 noch schneller vermietet wurden, blieben solche ab 2'500 Franken einen Monat und mehr inseriert, bis sie einen Abnehmer fanden, was auf ein leichter Angebotsüberhang hinweist.

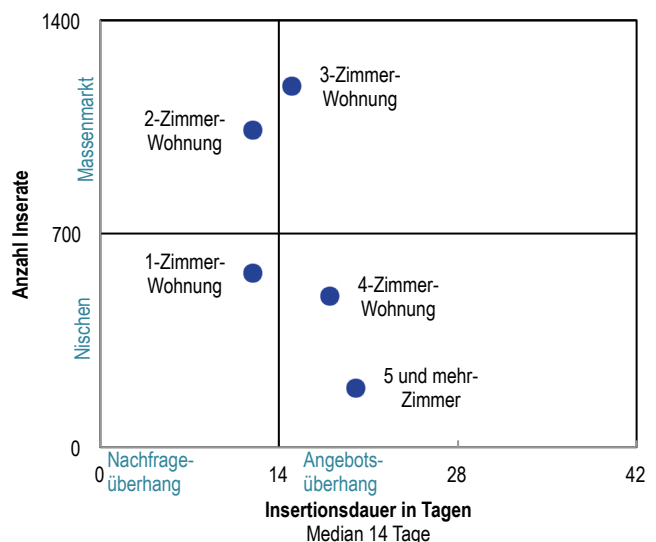
Nach Wohnfläche bestand ein geringer Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit weniger als 80m². Grosse Wohnungen ab 150 m² verzeichneten die geringste Nachfrage. Die rund hundert Objekte blieben über einen Monat inseriert.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem und zwei Zimmern. Ein Nachfrageüberhang bestand bei den relativ wenig angebotenen, grossen Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern, die vermutlich entsprechend teuer waren.

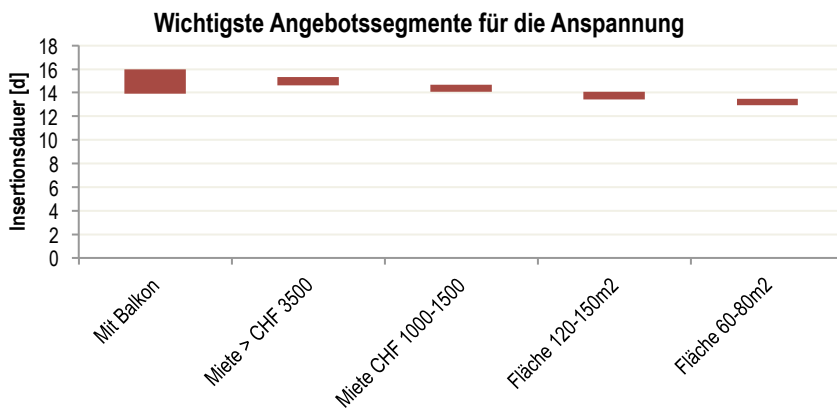
Angebot nach Wohnungsfläche, FS 14



Angebot nach Zimmerzahl, FS 14



Die Insertionszeit im FS 14 verkürzt sich gegenüber der Vorperiode vor allem wegen der starken Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon und Wohnungen im oberen und mittleren Preissegment.

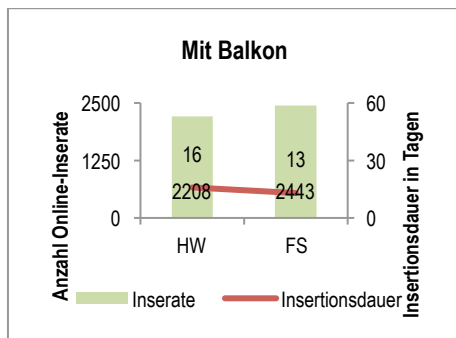


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode fast gleich geblieben, die Insertionsdauer aber kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

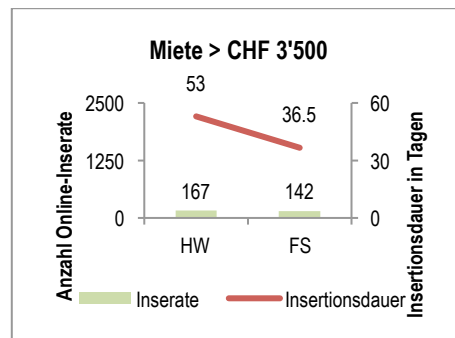
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Wohnfläche (verkürzend), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

Wohnungen mit Balkon waren gefragter, trotz grösserem Angebot



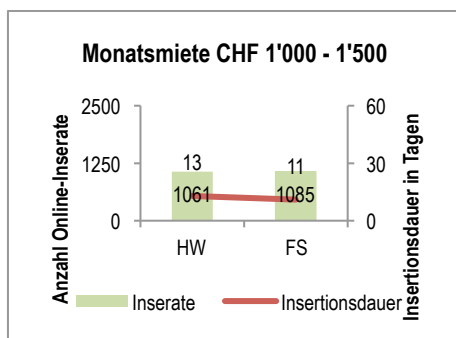
Teure Wohnungen waren gefragter, bei kleinerem Angebot



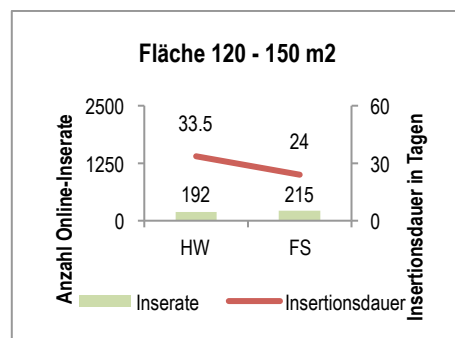
Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

Den zweitstärksten, allerdings deutlich geringeren Beitrag zur Anspannung leistete die grössere Nachfrage nach dem relativ kleinen Angebot an teuren Wohnungen über 3'500 Franken. Die abnehmende Insertionszeit ist jedoch auch auf den Angebotsrückgang zurückzuführen.

Günstige Wohnungen waren etwas gefragter, bei gleichem Angebot



Grossflächige Wohnungen waren gefragter, trotz grösserem Angebot



Einen weiteren Effekt kam durch eine etwas grössere Nachfrage nach Wohnungen für 1'000 bis 1'500 Franken zustande, von denen gleichviele wie im Halbjahr zuvor angeboten wurden.

Der vierte Effekt machte eine grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 120 bis 150m² aus, die deutlich schneller vermietet wurden, obwohl etwas mehr angeboten wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische

Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'331 von 3'536 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81 Prozent aller online inserierten Wohnungen.