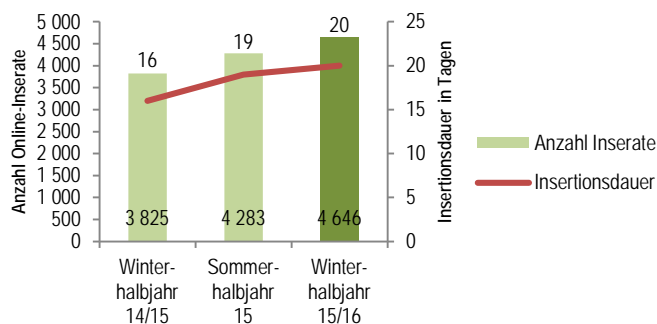


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Winterhalbjahr 2015/16¹

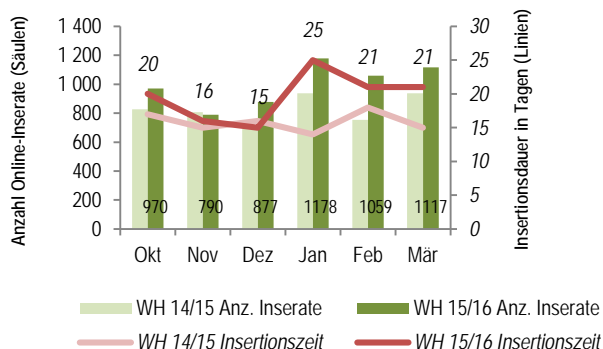
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind in Basel 9% Wohnungen mehr angeboten worden als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich entsprechend. Die Insertionszeit stieg von 19 auf 20 Tage an.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4'646 inserierten Wohnungen gegenüber 4'283 in der Vorperiode nahm die Insertionsdauer von 19 auf 20 Tage zu: Die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannte sich dadurch weiter. Vor einem Jahr hatte die Insertionszeit bei 3'825 inserierten Wohnungen 16 Tage betragen.

Veränderung innerhalb der Periode



Durch eine deutliche Angebotsausweitung ab Januar 2016 verlängerten sich die Insertionszeiten in Basel. Sie bewegten sich im Winterhalbjahr 2015/16 praktisch parallel zum Wohnungsangebot. Dies ist ein Hinweis auf eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen und zeigt, dass eine Angebotsausweitung zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt führt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

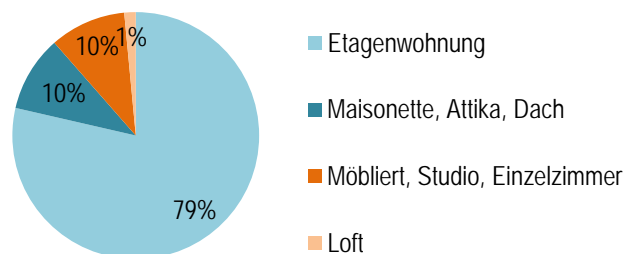
Bei knapp 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Jeweils 10% vereinten die Marktsegmente Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen und Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) auf sich. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (17 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (18 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (18 Tage).

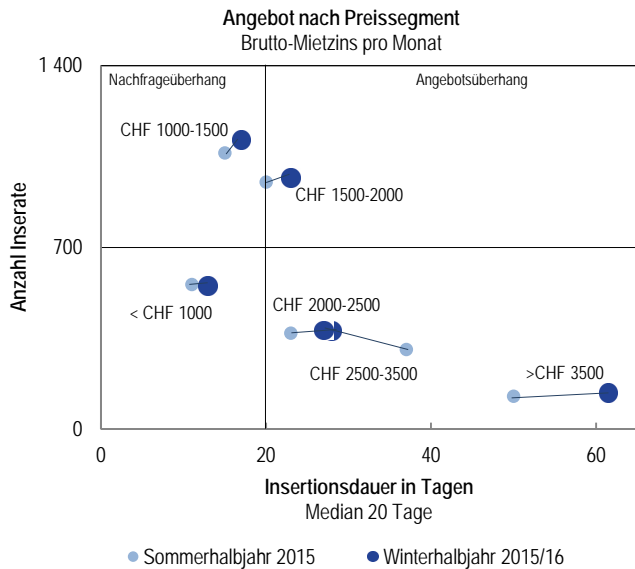
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten dagegen überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (25 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (32 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (58 Tage).



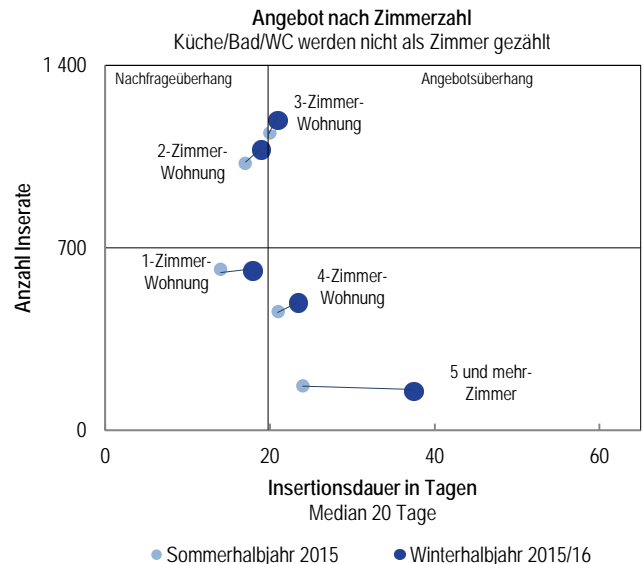
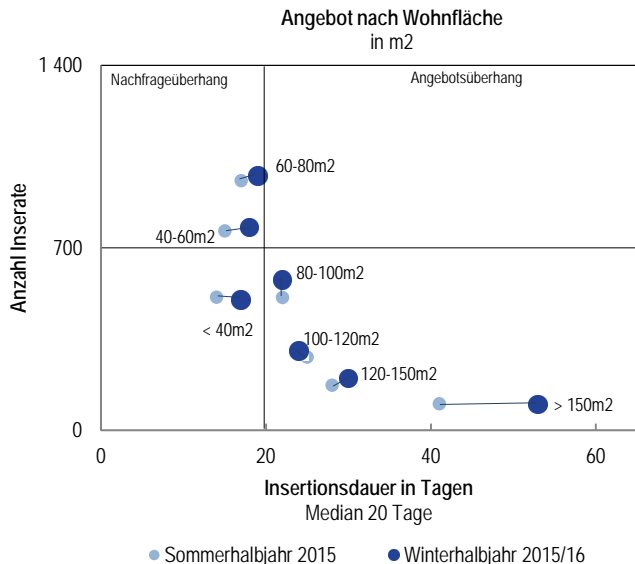
¹ Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

Leichte Entspannung in den unteren Preissegmenten, Nachfrageeinbruch im Luxussegment.



In den unteren und mittleren Preissegmenten, sowie bei Wohnungen mit kleiner und mittlerer Wohnfläche, entspannte sich die Situation leicht. Die Insertionszeit dieser Wohnungen stieg leicht an. Trotz einer Zunahme des Angebots von Wohnungen im Preissegment von CHF 2'500-3'500 sank die Insertionszeit in diesem Segment deutlich von 37 auf 28 Tage. Die Nachfrage nach Wohnungen in diesem Segment nahm somit stark zu. Die Insertionszeit von Luxuswohnungen (>CHF 3'500) und grossflächigen Wohnungen mit grosser Zimmerzahl verlängerte sich dagegen deutlich. Bei etwa gleich grossem Angebot folgt daraus, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen stark abnahm.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 50 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 5m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Ein Balkon verkürzte die Insertionszeit um 2.5 Tage.



Angebot nach Preissegment

3'008 Wohnungen, 85% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'666 Wohnungen, 47% des Angebots) wurden mit 13 bis 17 Tagen besonders schnell absorbiert.

Trotz der leichten Entspannung bei den günstigen Wohnungen waren die Insertionszeiten in diesem Segment weiterhin tief. Es bestand nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Der Angebotsüberhang bei Luxuswohnungen mit einer Miete von mehr als CHF 3'500 verstärkte sich dagegen weiter. Sie mussten über 40 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Trotz Entspannung bestand weiter ein leichter Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 60m² Wohnfläche. Grossflächige Wohnungen mit mehr als 150m² mussten dagegen mit einer Insertionszeit von mehr als 50 Tagen mehr als 30 Tage länger als der Wohnungsdurchschnitt inseriert werden.

Die Nachfrage in diesem Flächensegment brach im Winterhalbjahr 2015/2016 ein. Der Angebotsüberhang akzentuierte sich dadurch weiter.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Nachfrage nach Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern ging im Winterhalbjahr 2015/16 deutlich zurück. Die Insertionszeiten verlängerten sich von 24 auf 38 deutlich, sodass in diesem Segment ein Angebotsüberhang bestand.

Der Wohnungsmix in Basel entsprach den Marktbedürfnissen, was die gewünschte Haushaltsgrösse der Mieter anbelangt, recht gut. Einzig Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mussten deutlich länger inseriert werden als der Median aller Wohnungen und waren damit eher im Überfluss auf dem Markt.

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 Winterhalbjahr 2015/16 6% Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 94% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'242 von 3'628 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 89% aller online inserierten Wohnungen.