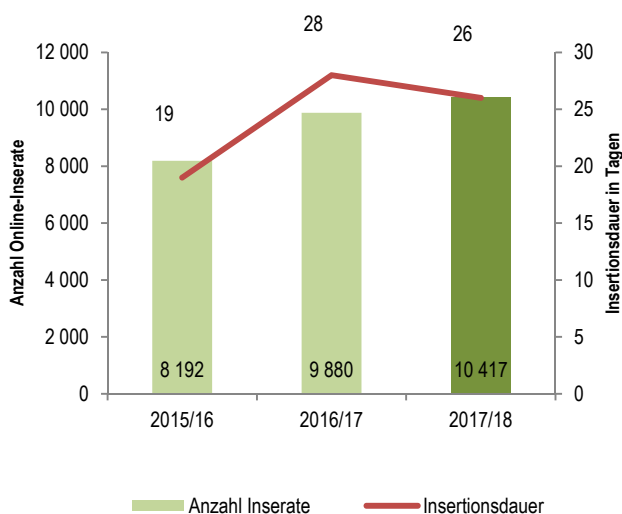


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Berichtsperiode 2017/18<sup>1</sup>

Wie bereits im Vorjahr nahm die Zahl der auf Internetportalen ausgeschriebenen Wohnungen in der Stadt Basel erneut zu. Zwischen dem 1. April 2017 und dem 31. März 2018 wurden insgesamt 10'417 Objekte angeboten, was einem Angebotszuwachs von mehr als 5% entspricht. Die Stadt Basel stellt nach der Stadt Zürich den zweitgrössten Mietwohnungsmarkt der untersuchten Städte dar. Trotz des grösseren Angebotes ist die durchschnittliche Insertionszeit um 2 Tage zurückgegangen. Mit durchschnittlich 26 Insertionstagen bewegt sich der Wohnungsmarkt der Stadt Basel im schweizerischen Mittelfeld.

## Veränderung zu Vorperioden



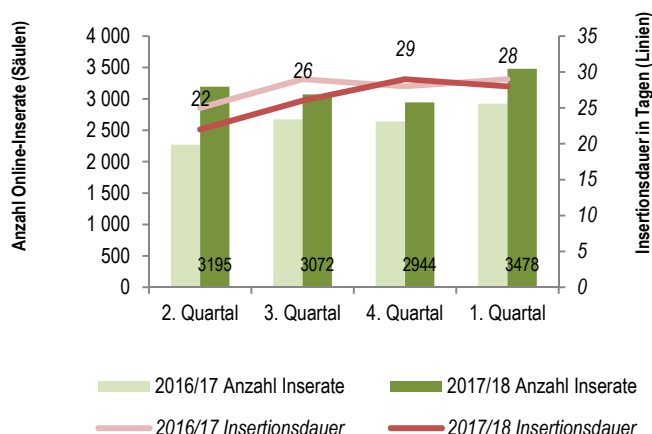
Am Basler Mietwohnungsmarkt kann in den drei vergangenen Jahren eine starke Ausweitung der Angebotsmenge ausgemacht werden. Im Jahr 2015/2016 wurden 8'192 Objekte ausgeschrieben. Bis in die aktuelle Berichtsperiode nahm die Anzahl im Internet inserierter Wohnungen um insgesamt 27% auf 10'417 Wohnungen zu. Damit einhergehend kann eine klare Verlängerung der Insertionszeit beobachtet werden.

Von 2015/17 bis 2016/17 hat sich die Insertionszeit um 9 Tage auf 28 Insertionstage stark verlängert (+47%). Diese Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit wurde vor allem durch eine Angebotsausweitung um 20% getrieben. Die überproportionale Zunahme der Insertionszeit spricht aber auch für einen Rückgang der Nachfrage.

In der aktuellen Periode hat sich die Insertionszeit wieder um 2 Tage auf 26 Insertionstage verkürzt. Diese leichte Verkürzung, die trotz einer 5% Ausweitung der Angebotsmenge stattgefunden hat, spricht für eine erstarkende Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Basel.

Mit durchschnittlichen 26 Insertionstagen liegt die Stadt Basel im schweizerischen Mittelfeld. Am schnellsten werden Wohnungen mit 16 Tagen in der Stadt Bern vermietet. Am längsten müssen sich Eigentümer in Lugano mit durchschnittlich 48 Insertionstagen gedulden.

## Veränderung innerhalb der Periode



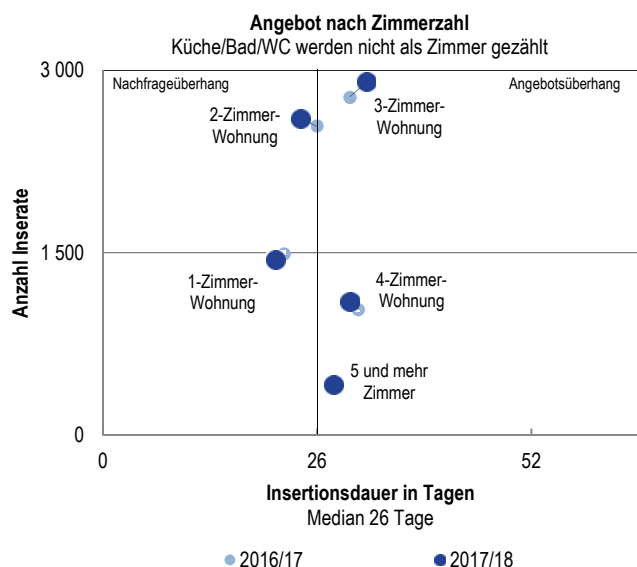
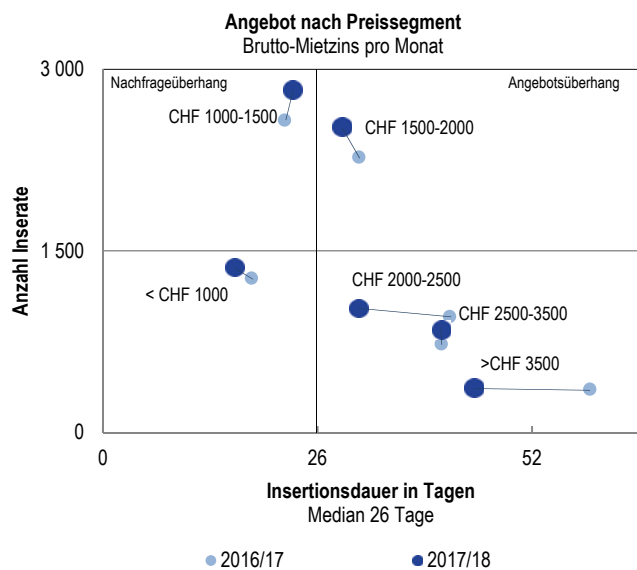
Ein Blick auf den Verlauf der durchschnittlichen Insertionszeit zeigt, dass am Anfang der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) mit 22 Insertionstagen Wohnungen in der Stadt Basel vergleichsweise schnell einen Abnehmer fanden. Bis ins 4. Quartal 2017 verlängerte sich die Insertionszeit um 7 Tage auf 29 Insertionstage, sank dann aber wiederum zu Beginn des neuen Jahres um 1 Tag.

In der Vorperiode hat sich die Insertionszeit relativ ähnlich verhalten. Zu Beginn der Periode lag sie bei 25 Insertionstagen. Im 3. Quartal pendelte sie sich dann um 28 bis 29 Insertionstage ein.

Während sich in der Vorperiode die Insertionszeit mit der Angebotsmenge bewegte, kann in der Berichtsperiode kein klarer Zusammenhang zwischen der Zahl an ausgeschriebenen Mietwohnungen und der Insertionsdauer festgestellt werden.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

## Wachsendes Angebot bei günstigeren Wohnungen – Erhöhte Nachfrage nach teureren Objekten



Die Vergrößerung des Angebots hat primär bei günstigen Wohnungen bis CHF 2'000 stattgefunden.

Mit Ausnahme der teureren Objekte (CHF 2'000–2'500 und > CHF 3'500) haben sich die durchschnittlichen Insertionszeiten im Vergleich zur Vorperiode relativ stabil verhalten.

### Angebot nach Preissegment

Vor allem in den beiden Preissegmenten zwischen CHF 1'000–2'000 kann eine Vergrößerung der Zahl an ausgeschriebenen Wohnungen festgestellt werden. 2017/18 wurden in diesen Kategorien 2'828 bzw. 2'523 Wohnungen angeboten, was einem Angebotszuwachs von 10% bzw. 11% entspricht. Für Objekte mit einem Mietpreis zwischen CHF 1'000–1'500 kann eine Verlängerung der Insertionsdauer um 1 Tag auf 23 Tage festgestellt werden. Mietwohnungen für CHF 1'500–2'000 mussten mit 29 Insertionstagen 2 Tage weniger lang inseriert werden als noch in der Vorperiode.

Am schnellsten lassen sich Objekte für unter CHF 1'000 vermieten. Trotz einer leichten Angebotsausweitung (+7%) liessen sich diese Objekte im Schnitt nach 16 Tagen vermieten. Mit der Verkürzung der Insertionsdauer um 2 Tage hat sich der Nachfrageüberhang nach diesen Objekten in der Berichtsperiode verschärft.

Während sich der Markt der Wohnungen für CHF 2'500–3'500 sehr stabil verhielt (+0 Tage), waren bei Objekten zwischen CHF 2'000–2'500 sowie bei Wohnungen für mehr als CHF 3'500 deutliche Bewegungen auszumachen. Bei relativ stabilem Angebot (+7% bzw. +3%) konnten diese Mietwohnungen in der aktuellen Berichtsperiode mit 31 und 45 Insertionstagen deutlich schneller vermietet werden als im Vorjahr (-11 Tage bzw. -14 Tage).

### Angebot nach Zimmerzahl

Nach der Anzahl der Zimmer betrachtet, hat sich in der Stadt Basel der Mietwohnungsmarkt allgemein relativ stabil verhalten.

In der Kategorie der sehr kleinen Wohnungen mit einem Zimmer hat sich die Insertionszeit um 1 Tag auf 21 Insertionstage verkürzt. Das Angebot hat sich gleichzeitig um 3% verringert. In diesem Segment besteht somit ein leichter Nachfrageüberhang.

Die Insertionszeit von 2-Zimmer-Wohnungen bewegt sich mit 24 Tagen sehr nahe am Median. Trotz leichter Zunahme der Zahl an ausgeschriebenen Mietwohnungen (+2%) hat sich die Insertionszeit um 2 Tage verkürzt, was auf eine leichte Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten hinweist. Dasselbe ist im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen zu sehen. Hier hat trotz Vergrößerung des Angebots um 7% die Insertionsdauer um 1 Tag auf 30 Insertionstage abgenommen.

Bei 3-Zimmer-Wohnungen hat die Ausweitung des Angebots um 5% zu einer Verlängerung der mittleren Insertionsdauer um 2 Tagen auf 32 Insertionstage geführt.

Im Segment der sehr grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern war in der Berichtsperiode wenig Bewegung zu zeichnen. Das Angebot hat sich zwar um 6% vergrössert. Diese Wohnungen fanden aber unverändert im Schnitt nach 28 Tagen einen Abnehmer. In Basel bewegt sich die Insertionszeit für sehr grosse Wohnungen sehr nahe am Median, was im Städtevergleich für dieses Segment eher ungewöhnlich ist. Dies bedeutet, dass das Angebot an sehr grossen Wohnungen den Wünschen der Mieter sehr gut entspricht.

**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.