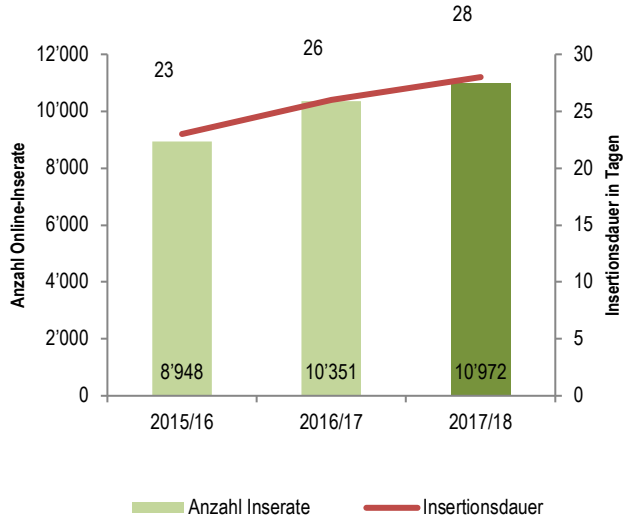
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Berichtsperiode 2017/18[1]

Die Angebotsausweitung hat in der Stadt Basel in der aktuellen Berichtsperiode weiter angehalten. Insgesamt wurden auf Online-Plattformen 10'972 Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben, was einer Ausweitung der Angebotsmenge um 6% entspricht. Damit einhergehend verlängerte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 2 Tage. Im Schnitt musste in der Stadt Basel eine Wohnung 28 Tage lang im Internet inseriert werden, um vermietet zu werden.

Veränderung zu Vorperioden



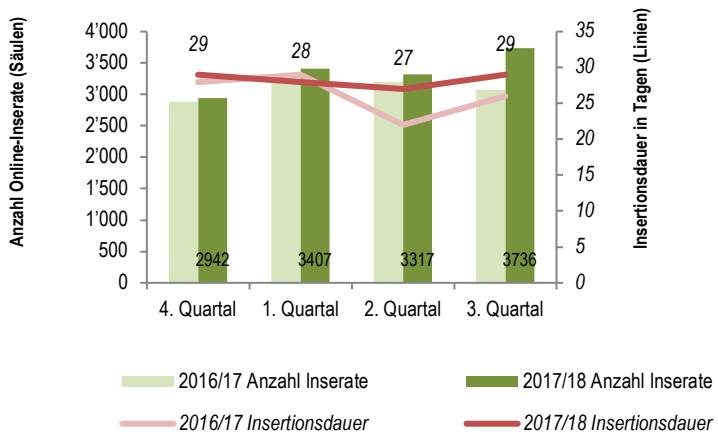
Die bereits in der Vorperiode beobachtbare Ausweitung des Angebots hat auch in der aktuellen Berichtsperiode angehalten. Im Vergleich zum Anstieg in der Vorperiode schwächte sich die Angebotsausweitung aber etwas ab: Zwischen 2015/16 bis 2016/17 stieg die Anzahl im Internet angebotenen Mietwohnungen um 16% von 8'948 Objekte auf 10'351 Wohnungen. In der aktuellen Untersuchungsperiode erhöhte sich die Anzahl Internetinserate um 6% auf 10'972 Objekte.

Durch die anhaltende Vergrösserung der Angebotsmenge verlängerten sich die Insertionszeiten. Durch die anhaltende Erhöhung der Angebotsmenge verlängerte sich die Insertionsdauer in der aktuellen Berichtsperiode um weitere 2 Tage.

Mit durchschnittlichen 28 Insertionstagen bewegt sich Basel im Mittelfeld der untersuchten Städte. Am schnellsten finden ausgeschriebene Mietwohnungen in Bern, Lausanne und Zürich mit je 21 Insertionstagen einen Abnehmer. Am längsten müssen sich Vermieter in den Städten St. Gallen und Lugano gedulden. Hier muss eine Wohnung im Schnitt 40 bzw. 53 Tage lang inseriert werden.

Die Stadt Basel verfügt mit 10'972 angebotenen Wohnungen über den zweitgrössten Mietwohnungsmarkt der untersuchten Städte. Nur in Zürich wurden mit 15'416 Objekten mehr Mietwohnungen angeboten als in Basel.

Veränderung innerhalb der Periode

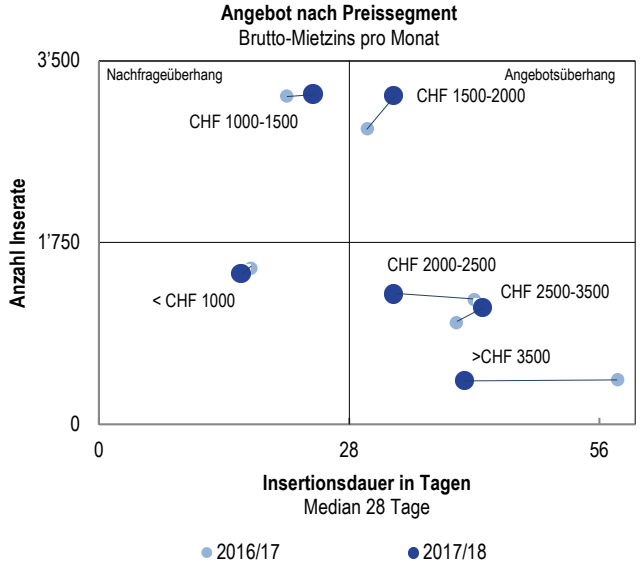


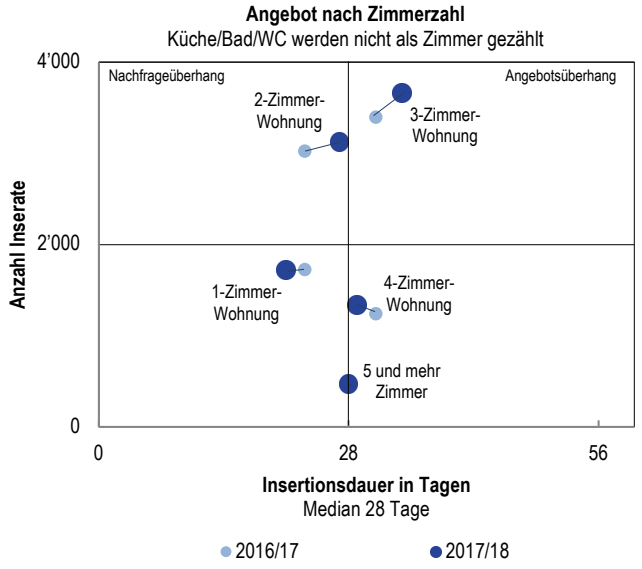
Der Blick auf den Verlauf der durchschnittlichen Insertionsdauer während der Berichtsperiode zeugt von einer relativ grossen Stabilität. Trotz beachtlicher Schwankungen der Angebotsmenge pendelte die Insertionszeit zwischen 27 und 29 Insertionstagen. In der Vorperiode waren deutlichere Ausschläge der Insertionszeiten zu verzeichnen.

Zu Beginn der aktuellen Berichtsperiode (4. Quartal 2017) wurden in Basel 2'942 Wohnungen im Internet angeboten. Diese Objekte mussten im Schnitt 29 Tage lang ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Im 1. Quartal des neuen Jahres erhöhte sich das Angebot um 16% auf 3'407 Mietwohnungen. Trotz dieser Angebotserhöhung sank die durchschnittliche Insertionsdauer um 1 Tag auf 28 Insertionstage. Bis zum 2. Quartal 2018 verringerte sich die Anzahl der inserierten Objekte leicht um 3%. Die Insertionszeit sank gleichzeitig um 1 weiteren Tag auf 27 Insertionstage. Mit einer erneuten deutlichen Angebotsausweitung um 13% zum Schluss der Berichtsperiode erhöhte sich auch die durchschnittliche Insertionsdauer um 2 Tage auf 29 Insertionstage.

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 30.09.2018

Längere Insertionszeiten für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Preissegment zwischen CHF 1'000 und 2'000





Die Ausweitung des Angebots hat sich vor allem in den Preissegmenten zwischen CHF 1'500 und 3'500 sowie bei Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern abgespielt. Deutliche Verkürzungen der Insertionszeiten waren primär bei Wohnungen zwischen CHF 2'000 und 2'500 und Luxuswohnungen für mehr als CHF 3'500 festzustellen. Länger dauerte es hingegen bei Wohnungen zwischen CHF 1'500 bis 2'000 und CHF 2'500 bis 3'500 sowie Objekten mit 2 und 3 Zimmern.

Angebot nach Preissegment

Sehr günstige Mietwohnungen mit monatlichen Mietzinsen von unter CHF 1'000 liessen sich in Basel mit 16 Insertionstagen sehr schnell vermieten. Ein Rückgang der Anzahl angebotener Objekte um 4% führte in der Berichtsperiode zur Verkürzung der Insertionszeit um einen Tag. Wohnungen im Segment CHF 1'000 – 1'500 fanden im Schnitt nach 24 Insertionstagen einen neuen Mieter. Bei praktisch gleich grossem Angebot (+11 Objekte) verlängerte sich die Insertionsdauer um 3 Tage, was auf eine rückläufige Nachfrage nach diesen Objekten schliessen lässt.

Bei Wohnungen mit Mieten zwischen CHF 1'500 und 2'000 führte eine Erhöhung der Anzahl im Internet angebotenen Objekte (+11%) zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit um 3 Tage auf 33 Insertionstage. Auch für Objekte, die für CHF 2'500 – 3'500 angeboten wurden, führte der Anstieg der Angebotszahl um 15% zu einem Anstieg der Insertionsdauer um 3 Tage auf 43 Insertionstage.

Im Preissegment CHF 2'000 – 2'500 deutet die Veränderung der Anzahl Inserate und der Insertionsdauer auf eine verstärkte Nachfrage hin. Trotz eines leichten Anstiegs der Anzahl zur Vermietung im Internet ausgeschriebenen Wohnungen (+4%) verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 9 Tage auf 33 Insertionstage. Ähnliches liess sich auch im Luxussegment (>CHF 3'500) feststellen: Trotz eines relativ stabilen Angebots (-12 Objekte) verkürzte sich die Insertionsdauer um ganze 17 Tage auf 41 Insertionstage verkürzt.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach der Zimmerzahl zeigt sich, dass sich sehr kleine Wohnungen mit nur 1 Zimmer in der Stadt Basel am schnellsten vermieten liessen. Im Schnitt wurden Vermieter diese Wohnungen nach 21 Tagen los. Die Verkürzung der Insertionszeit um 2 Tage fand bei relativ stabilem Angebot statt (-11 Objekte), was auf eine anziehende Nachfrage schliessen lässt.

Für Objekte mit 2 und 3 Zimmern führte die in der Berichtsperiode sichtbare Vergrösserung der Angebotsmenge (+3% bzw. +8%) zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeiten. Mit durchschnittlich 27 und 34 Insertionstagen mussten diese Wohnungen 4 bzw. 3 Tage länger im Internet inseriert werden als in der Vorperiode.

Im Bereich der 4-Zimmer-Wohnungen weisen die Veränderungen auf eine stärker gewordene Nachfrage hin: Trotz Vergrösserung der Anzahl auf Online-Plattformen ausgeschriebenen Objekte um 7% verkürzte sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 29 Insertionstage. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei sehr grossen Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Obwohl sich das Angebot um 7% vergrösserte, verharrte die durchschnittliche Insertionsdauer wie in der Vorperiode bei 28 Insertionstagen und entsprach somit genau dem Median der Stadt Basel.

Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen führen.