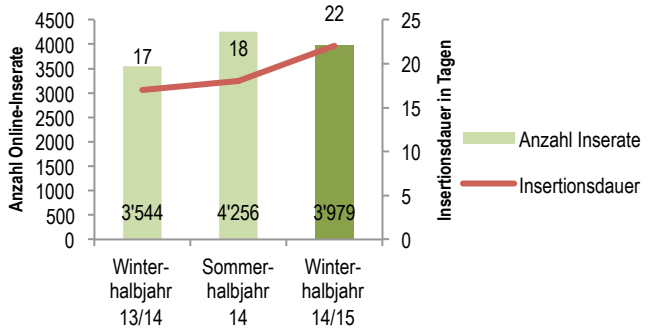
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genève, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 7% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt sichtbar von 18 auf 22 Insertionstage entspannt.

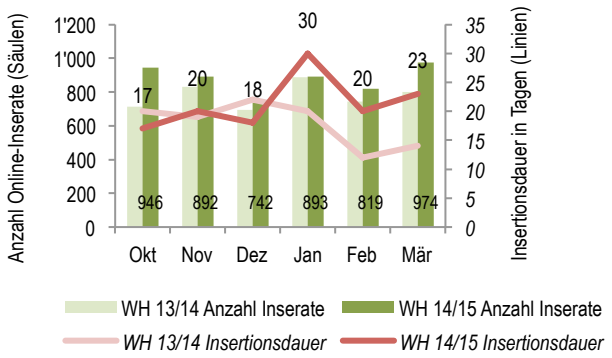
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 3‘979 gegenüber 4‘256 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 18 auf 22 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit zurückgegangen. Die Situation ist deutlich entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, da damals das Angebotsvolumen auch deutlich kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 414 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionszeiten anders als im Jahr zuvor. Die Situation war insbesondere nach Jahresbeginn deutlich entspannter. Die entspannteste Zeit für die Wohnungssuche war im Januar mit 30 Insertionstagen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

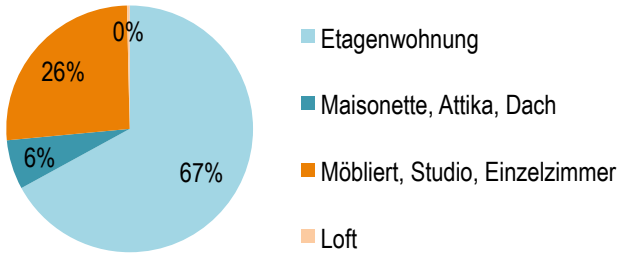
Bei rund Zweidrittel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 26% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 6% aus. Der Anteil an Lofts war geringer als ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit < 40m^2 (11 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (12 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (14 Tage).

Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

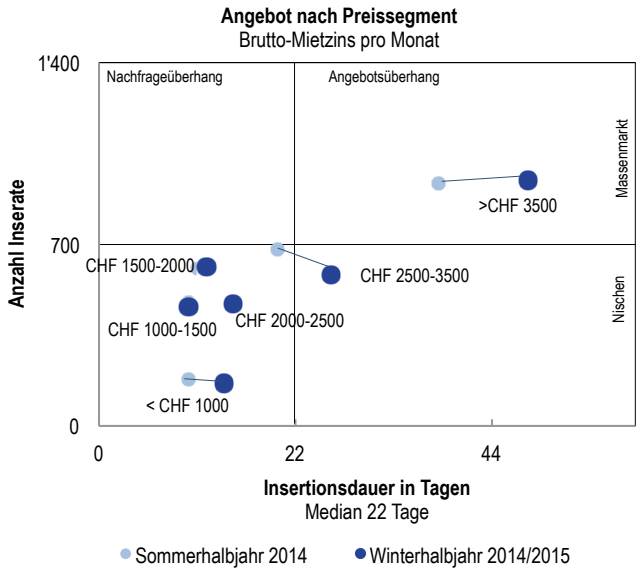
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (11 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 80-100m^2 (18 Tage).



Hinweis: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

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

Längere Insertionszeiten, da die Nachfrage nach teuren, grossflächigen Wohnungen sinkt.

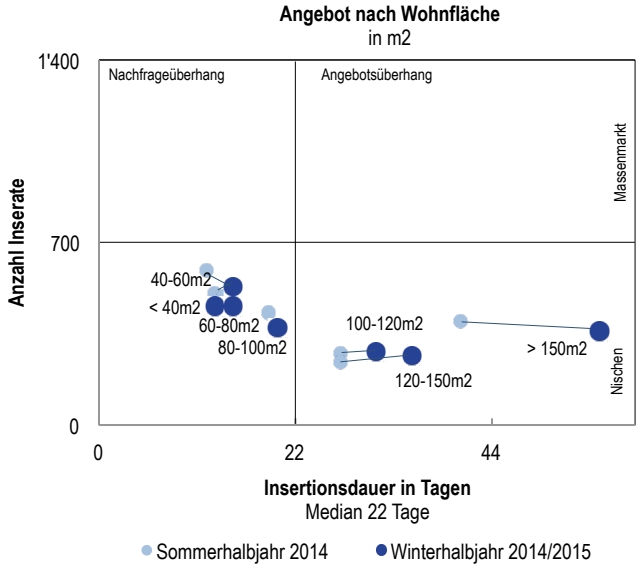


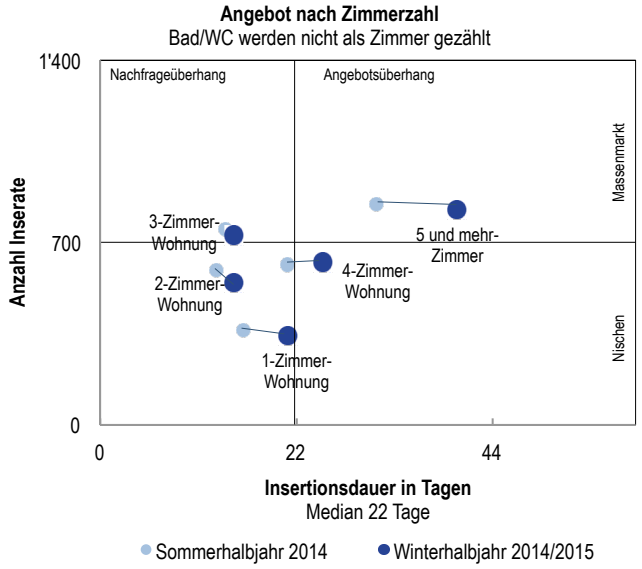
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist vor allem auf eine geringere Nachfrage nach teuren Wohnungen über CHF 3‘500 sowie in etwas geringerem Grad nach Wohnungen für CHF 2‘500 bis 3‘500 zurückzuführen. Dies, obwohl in letzterem Segment der Angebotsrückgang mit knapp 100 Wohnungen weniger am deutlichsten war.

Die geringere Nachfrage traf in besonderem Mass grossflächige Wohnungen mit über 150m^2.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer.





Angebot nach Preissegment

Rund 1‘700 Wohnungen, 53% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für 1‘000 bis 2‘000 Franken (ca. 1‘100 Wohnungen, 33% des Angebots) wurden mit 10 bis 12 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten über drei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand insbesondere ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen unter 100m^2. Dieser Überhang hat sich gegenüber der Vorperiode nur leicht entschärft.

Deutlich nachgelassen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 120 m^2.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Gegenüber der Vorperiode hat sich die Situation bei den Studiowohnungen entspannt.

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 2014/2015 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2‘560 von 3‘416 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 75% aller online inserierten Wohnungen.