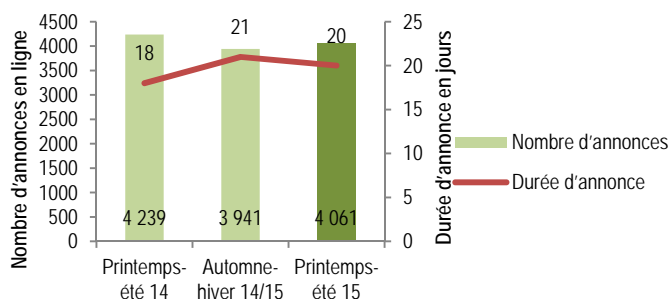


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genève, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 3% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich leicht angespannt. Die Insertionsdauer hat sich von 21 auf 20 Insertionstage verkürzt.

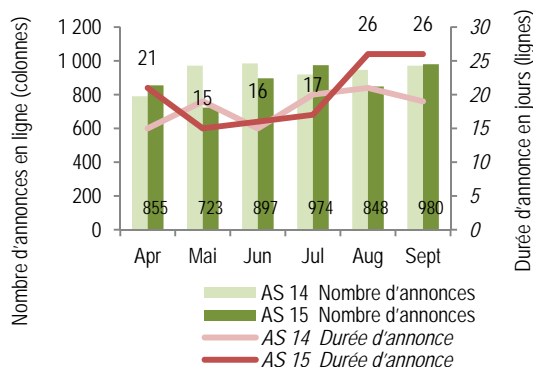
Veränderung zu Vorperioden



Bei grösserem Angebot von 4'061 gegenüber 3'941 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 21 auf 20 Tage abgenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit angestiegen. Die Situation ist jedoch immer noch leicht entspannter als im Vorjahr, als die Nachfrage bei grösserem Angebot deutlich stärker war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 452 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 528 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Der Blick auf die Entwicklungen während der Berichtsperiode zeigt, dass ab Juli ein sehr starker Nachfrageeinbruch die Insertionszeiten um beinahe 10 Tage hat ansteigen lassen, im August/September dürfte die Wohnungssuche für Mieter ziemlich einfacher gewesen sein. Der nächste Report wird zeigen, ob sich die Situation in Genf weiter entspannt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

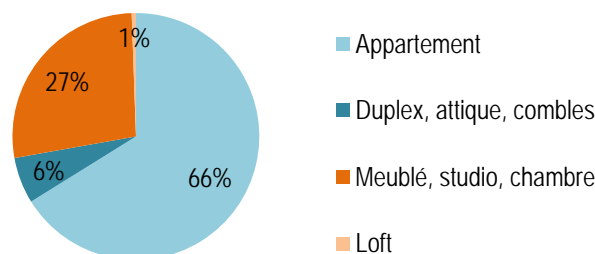
Bei rund Zweidrittel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 27% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dieser Anteil ist im Vergleich zu anderen Schweizer Städten ausserordentlich hoch. Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 6% aus. Der Anteil an Lofts betrug ein Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit < 40m² (12.5 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage).

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

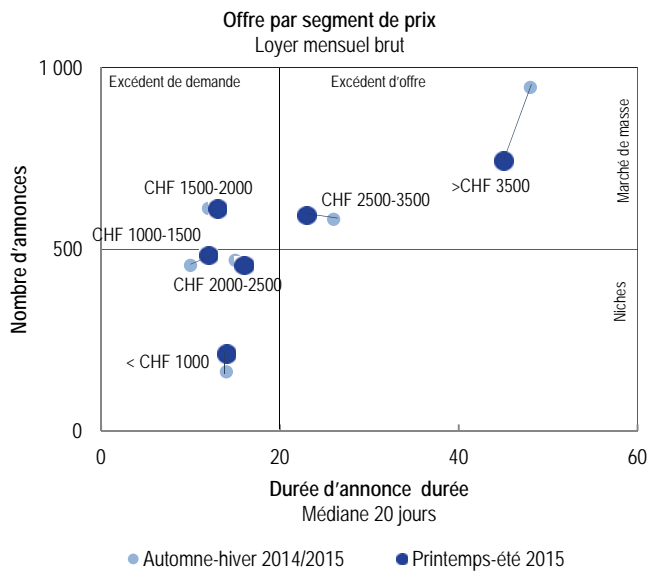
- 2-Zimmerwohnungen mit < 60-80m² (12.5 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (13.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (14.5 Tage).



Hinweis: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

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

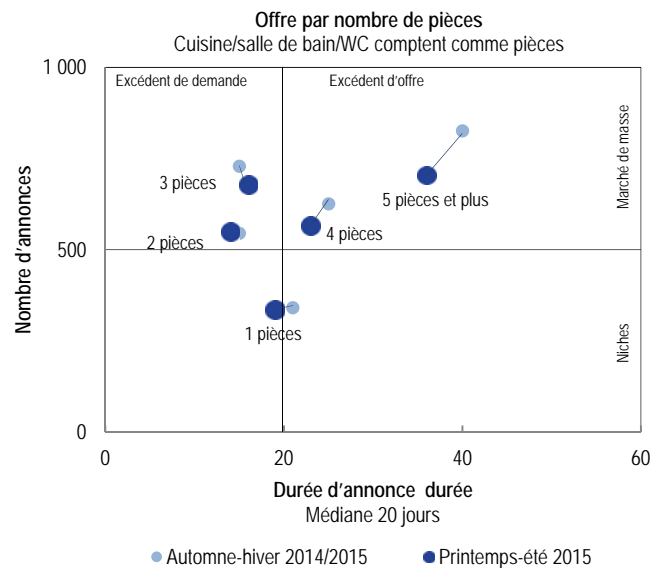
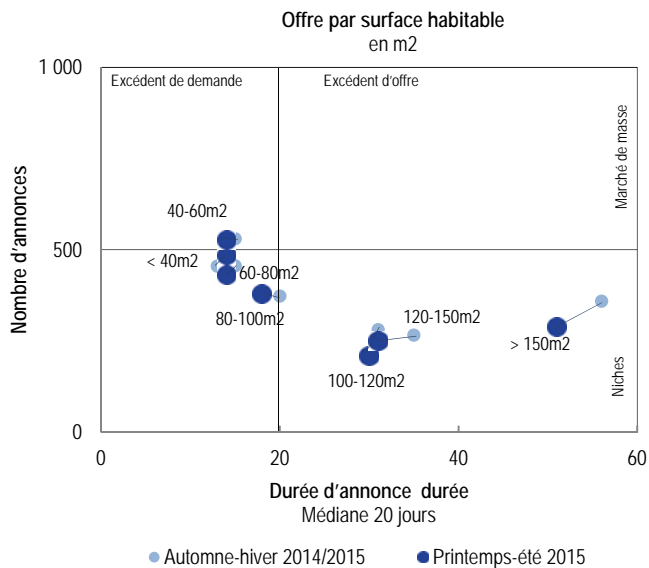
Grosse Wohnungen im teuersten Marktsegment sind wieder etwas besser vermietbar.



Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei grösserer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine anziehende Nachfrage hin.

Die Anspannung bei den Insertionszeiten rührt vor allem von einer starken Angebotsverknappung im Luxussegment (>CHF 3500), sowie einer Nachfragersteigerung im hohen Preissegment (CHF 2'500-3'500) her. In den tiefen Preissegmenten blieb die Lage relativ stabil oder hat sich sogar leicht entspannt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängemde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 100 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 8 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um einen Tag. Ein Balkon korreliert mit einer über 7 Tage kürzeren Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

1'764 Wohnungen, 57% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen bis 2'000 Franken (ca. 1308 Wohnungen, 42% des Angebots) wurden mit 12 bis 14 Tagen besonders schnell absorbiert.

Weiterhin besteht ein Angebotsüberhang bei Wohnungen über 3'500 Franken: Sie mussten über dreieinhalb Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Es besteht ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen unter 100m². Dieser Überhang hat sich bei den Wohnungen von 80-100 m² noch leicht verstärkt.

Deutlich zugenommen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 120 m².

Angebot nach Zimmerzahl

Es bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.

Gegenüber der Vorperiode hat sich die das Überangebot bei Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern etwas reduziert.

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 Sommerhalbjahr 2015 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'454 von 3'281 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 75% aller online inserierten Wohnungen.