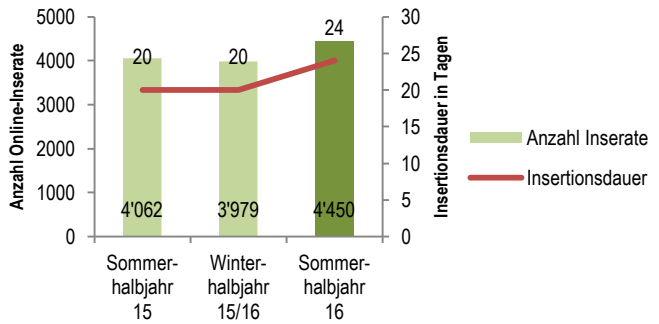
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Sommerhalbjahr 2016[1]

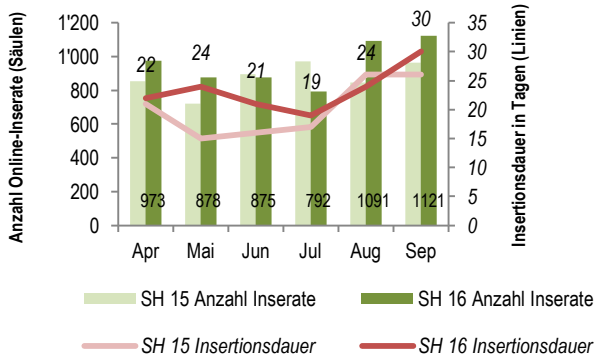
Im Sommerhalbjahr 2016 sind 12% mehr Wohnungen inseriert worden als in der Vorperiode. Die Insertionszeit nahm um 4 Tage zu und stieg von 20 auf 24 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4‘450 inserierten Wohnungen, gegenüber 3‘979 in der Vorperiode, stieg die Insertionszeit in der Berichtsperiode von 20 auf 24 Tage an. Der Anstieg der Insertionszeit ist damit wohl grösstenteils durch das grössere Angebot zustande gekommen. Die Nachfrage ist dagegen relativ konstant geblieben. Der Wohnungsmarkt hat sich dadurch etwas entspannt.

Veränderung innerhalb der Periode

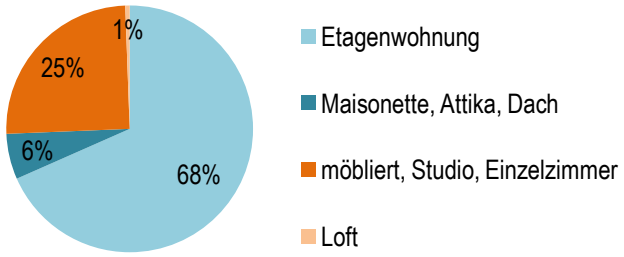


Gegen Ende des Sommerhalbjahres 2016 stieg die Insertionszeit von Mietwohnungen in Genf auf 30 Insertionstage. Dies ist ein erstaunlich hoher Wert für den Genfer Mietwohnungsmarkt. Noch im Juli waren Wohnungen im Schnitt nur 19 Tage ausgeschrieben.

Die Insertionszeit von Wohnungen bewegte sich in etwa mit der Angebotsmenge. Dies ist ein Indiz für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Bei 68% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. In Genf existierte mit einem Anteil von 25% ein schweizweit einzigartig grosses Wohnungssegment für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Dies hängt wohl mit den sehr hohen Mieten in Genf zusammen. 6% der Wohnungen waren Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.



Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m^2 (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (16 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (14 Tage).

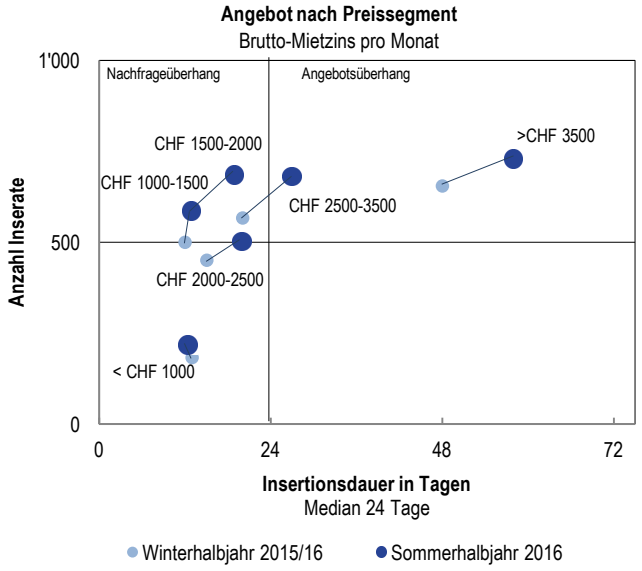
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (44 Tage),
- 5-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (40 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen > 150m^2 (61Tage).

Anmerkung: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.

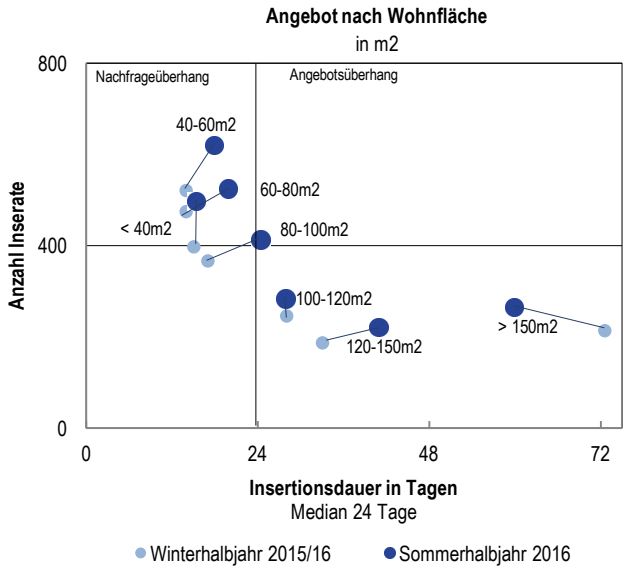
[1] Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

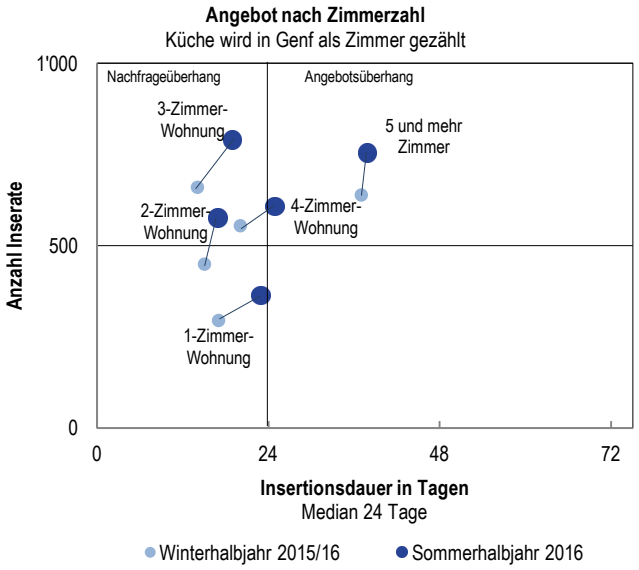
Der Genfer Mietwohnungsmarkt hat sich leicht entspannt.



Die Angebotsausweitung erfolgte in allen Wohnungssegmenten und führte zu einer breiten Entspannung im Genfer Mietwohnungsmarkt. Nach wie vor bleiben jedoch kleinere Wohnungen für weniger als CHF 1‘500 Bruttomietzins pro Monat knapp. Hier herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang. Interessant ist die Beobachtung, dass die Nachfrage nach Luxuswohnungen abgenommen hat, gleichzeitig aber die Nachfrage nach Grosswohnungen gestiegen ist.

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. 3.3m^2 mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Einfluss auf die Insertionszeit. Zwischen der Insertionsdauer von Neubauwohnungen und Altbauwohnungen bestand in Genf kein signifikanter Unterschied.[2]





Angebot nach Preissegment

2‘670 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 3‘500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1‘500 (803 Wohnungen, 23% des Angebots) wurden mit 12 bis 13 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Angebotsüberhang bei Wohnungen über CHF 3‘500 hat sich akzentuiert: Sie mussten 24 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Auffällig war, dass es in Genf nur ein sehr geringes Angebot für Wohnungen gab, welche weniger als CHF 1‘000 kosteten.

Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen waren in Genf weiterhin Mangelware. Wohnungen bis 80m^2 fanden nach 15 bis 20 Tagen sehr schnell einen Nachmieter. Grossflächige Wohnungen mit mehr als 120m^2 mussten dagegen deutlich länger inseriert werden.

Solche ab 150m^2 mussten mehr als 35 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung. Der Angebotsüberhang bei den Grosswohnungen hat sich jedoch trotz leicht höherem Angebot reduziert, weil die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp angezogen hat. Es sei denn, es handelt sich um Wohnungen mit mehr als CHF 3‘500 Bruttomietzins.

Angebot nach Zimmerzahl

Das Wohnungsangebot hat sich in allen Segmenten erhöht. Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern waren in Genf stark gefragt. Sie konnten mit 17-19 Tagen Insertionszeit sehr rasch vermietet werden. Bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen hat sich der Nachfrageüberhang aufgehoben. 5-Zimmerwohnungen waren dagegen fast 40 Tage auf den Internetportalen inseriert, ehe ein Mieter gefunden werden konnte.

[2] 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 2016 12% der

Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2‘724 von 3‘532 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 77% aller online inserierten Wohnungen.