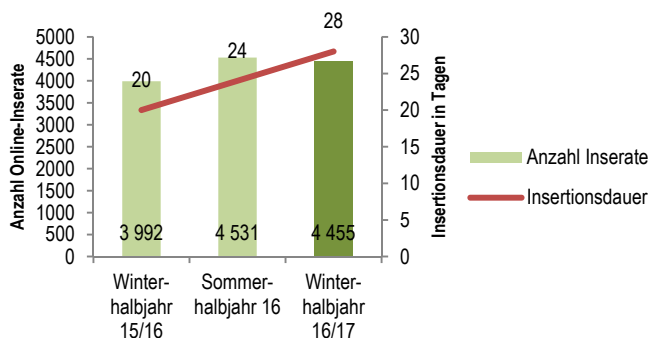


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Winterhalbjahr 2016/17<sup>1</sup>

**Im Winterhalbjahr 2016/17 hat das Wohnungsangebot im Vergleich zur Vorperiode um 2% abgenommen. Die Insertionszeit nahm um 4 Tage auf 28 Tage zu.**

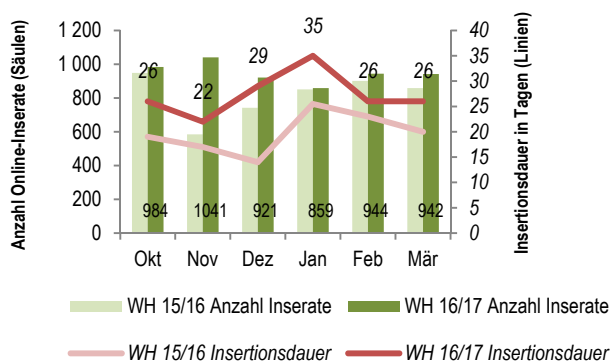
## Veränderung zu Vorperioden



Die Zahl der inserierten Wohnungen hat gegenüber dem Sommerhalbjahr 2016 von 4'531 auf 4'455 abgenommen (-2%). Gleichzeitig ist ein deutlicher Anstieg der Insertionszeit auszumachen. Gegenüber der Vorperiode mussten Wohnungen 4 Tage länger ausgeschrieben werden. Die mittlere Insertionszeit ist in der Stadt Genf von 24 auf 28 Tage gestiegen. Aufgrund des geringeren Angebots weist diese Entspannung im Genfer Wohnungsmarkt auf eine sinkende Nachfrage hin.

Eindrücklich ist auch der Vorjahresvergleich: Mietwohnungen in Genf müssen fast 50% länger als vor einem Jahr inseriert werden, bis sie einen Mieter finden: Die Insertionszeit stieg von 20 auf 28 Tage an.

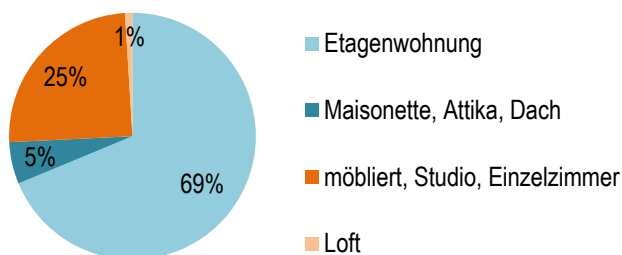
## Veränderung innerhalb der Periode



Im November 2016 sank die Insertionszeit auf den niedrigsten Wert der Periode (22 Tage). Innerhalb von zwei Monaten stieg sie um 13 auf 35 Tage, was für den Genfer Markt einen erstaunlich hohen Wert darstellt. Im Februar und März stabilisierte sich die Insertionszeit auf 26 Tagen.

Die Insertionszeit von Wohnungen bewegte sich in der Berichtsperiode unabhängig von der Angebotsmenge. Dies ist ein Indiz für eine stark schwankende Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Genf.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Bei 69% 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. Was die These unterstützen würde, dass hohe Mieten verdichtetes Wohnen fördert.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (15 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 40–60m<sup>2</sup> (14 Tage)
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m<sup>2</sup> (19 Tage)

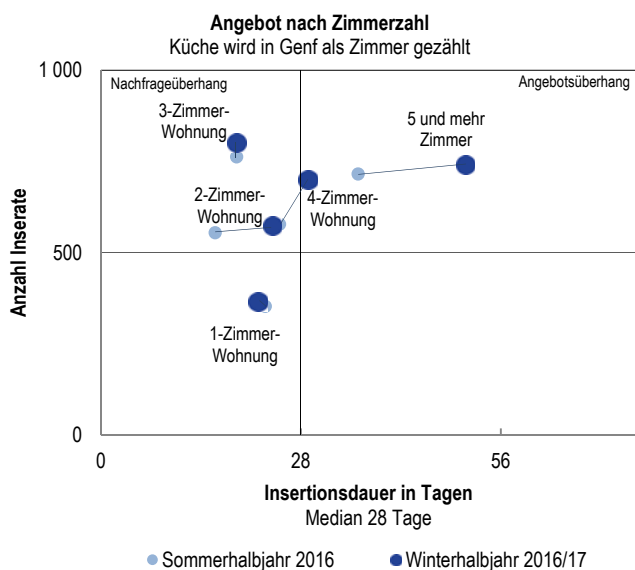
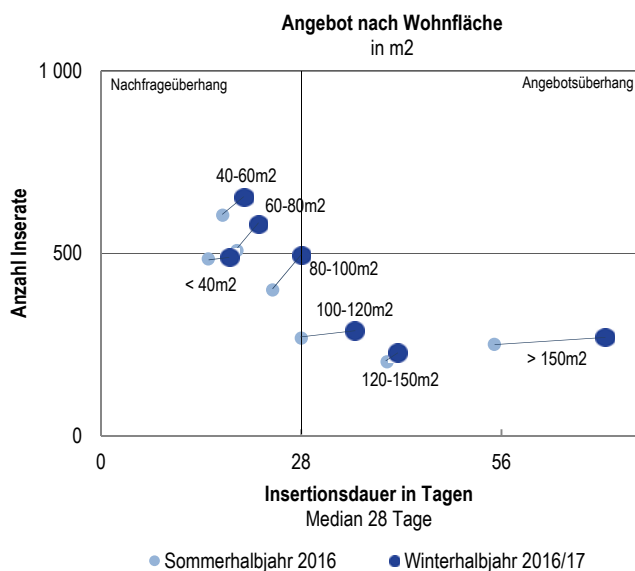
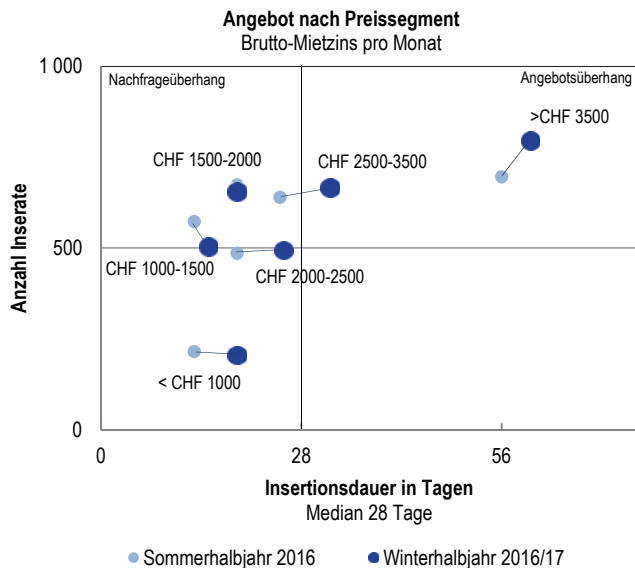
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit 100–120m<sup>2</sup> (41 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> (46 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen > 150m<sup>2</sup> (73 Tage)

*Anmerkung: In Genf wird die Küche als Zimmer gezählt.*

<sup>1</sup> Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

## Deutlicher Rückgang der Nachfrage nach grossräumigen Wohnungen



In fast allen Wohnungssegmenten kann am Genfer Wohnungsmarkt eine Entspannung festgestellt werden. Bei kleineren, preiswerten Wohnungen (< CHF 2'000, < 80m<sup>2</sup> und bis 3 Zimmer) besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang. Allerdings war die Wohnungsknappheit für sehr günstige Wohnungen bis CHF 1'000 weniger ausgeprägt als in Zürich: Dort gingen diese Wohnungen um 7 Tage schneller weg.

Die stärkste Zunahme der Insertionszeiten weisen grossflächige Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> und mit 5 oder mehr Zimmern auf. In diesen Segmenten mussten Wohnungen 15 Tage länger als im Sommerhalbjahr ausgeschrieben werden. Für grosse Luxuswohnungen (> CHF 3'500) kann mit 60 Insertionstagen ein starker Angebotsüberhang ausgemacht werden.

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. Ein Balkon verkürzte die Insertionszeit um mehr als 9 Tage.

### Angebot nach Preissegment

1'857 Wohnungen, 76% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 3'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (708 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 15 bis 19 Tagen besonders schnell absorbiert.

Der Angebotsüberhang bei Wohnungen über CHF 3'500 hat sich mit einer Angebotsausweitung um 14% weiter akzentuiert: Sie mussten 32 Tage länger als die Medianwohnung ausgeschrieben werden, bis sie vermietet werden konnten. Der Nachfrageüberhang nach günstigen Wohnungen unter CHF 1'500 hat sich etwas abgeschwächt. Besonders auffällig ist, dass im schweizerweiten Vergleich in der Stadt Genf sehr wenige Wohnungen unter CHF 1'000 angeboten werden. Dies kann auf das sehr hohe Mietzinsniveau zurückgeführt werden: So sind nur 21% der Wohnungen für weniger als CHF 1'500 zu haben. In St. Gallen hingegen werden beispielsweise 63% der Wohnungen unter CHF 1'500 vermietet.

### Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen blieben in Genf weiterhin knapp. Wohnungen bis 80m<sup>2</sup> fanden nach 18 bis 22 Tagen schnell einen Nachmieter.

Grossflächige Wohnungen zwischen 100 und 150m<sup>2</sup> mussten mit 35 bis 42 Tagen viel länger inseriert werden, bis sie einen Mieter fanden. Für Wohnungen ab 150m<sup>2</sup> scheint die Nachfrage deutlich abgenommen zu haben. Sie mussten mit insgesamt 71 Tagen 15 Tage länger inseriert werden als noch im Sommerhalbjahr. Der Angebotsüberhang bei den Grosswohnungen hat sich damit weiter verstärkt.

### Angebot nach Zimmerzahl

Das Wohnungsangebot ist mit Ausnahme der Objekte mit 4 Zimmern relativ stabil geblieben. Wohnungen mit 1 und 3 Zimmern unterliegen mit Insertionszeiten von 19 bis 22 Tagen weiterhin einer starken Nachfrage. 2-Zimmer-Wohnungen mussten in der Berichtsperiode 8 Tage länger ausgeschrieben werden, was auf eine deutliche Abnahme der Nachfrage hinweist. Dies trifft ebenfalls auf grosse Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern zu. Bei diesen Objekten hat die durchschnittliche Insertionszeit gegenüber der Vorperiode um 15 Tage auf insgesamt 51 Tage stark zugelegt.

**Einbezogene Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, die nicht mehr auf dem Markt sind, sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen.