

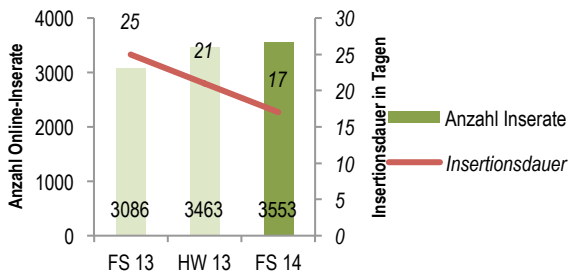
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genève, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS14)

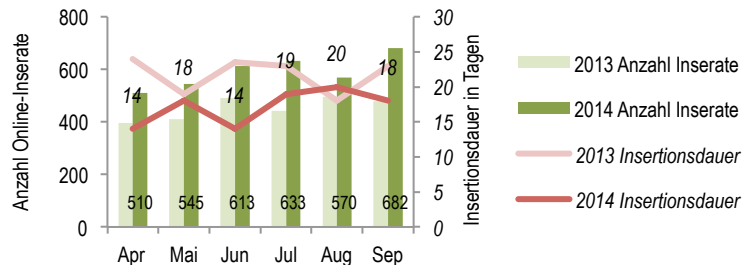
## Trotz etwas mehr inserierten Wohnungen verkürzte sich die Insertionsdauer deutlich auf 17 Tage gegenüber 21 Tagen in der Vorperiode.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.43%, 452 Wohnungen

### Veränderung zu Vorperioden



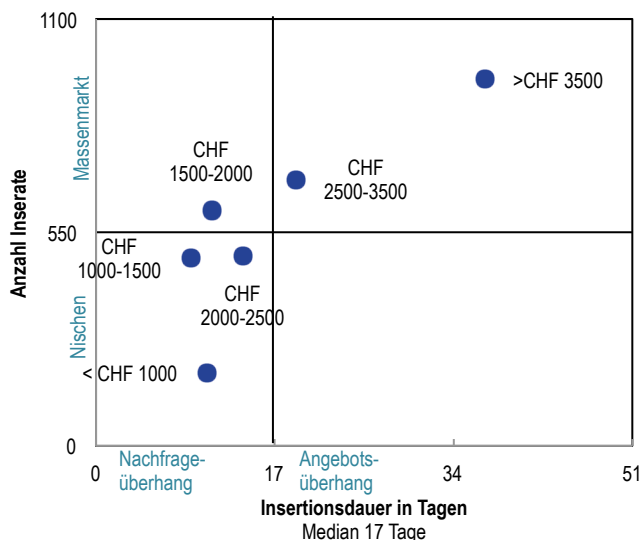
### Veränderung innerhalb der Periode



Trotz etwas grösserem Angebot von rund 3'550 gegenüber 3'460 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer deutlich auf 17 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war insbesondere im Frühling angespannter als in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit einer Insertionsdauer von 20 Tagen.

### Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



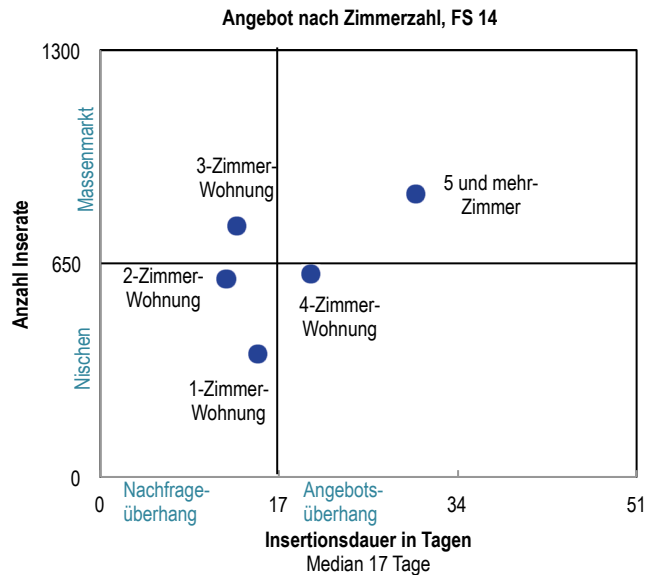
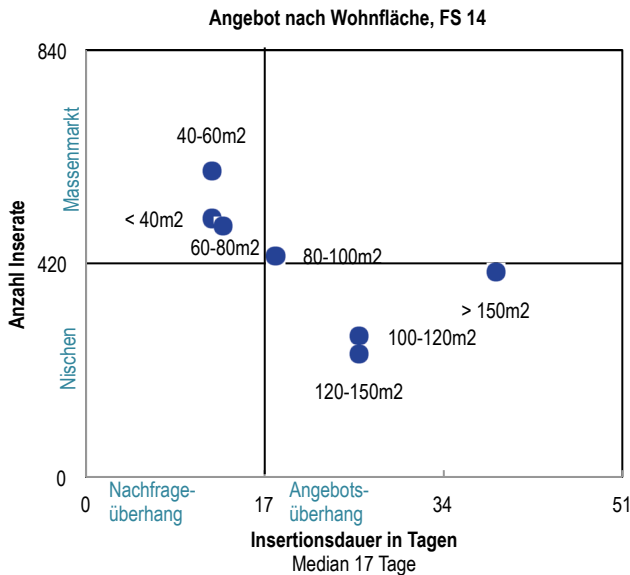
### Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

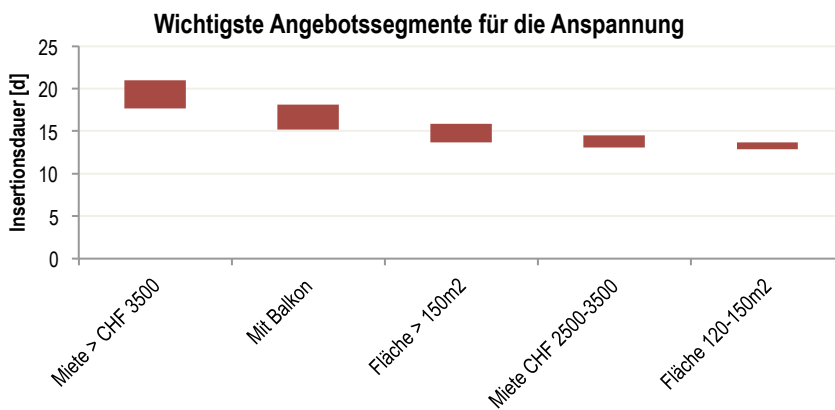
Die Hälfte der Wohnungen (1'800) wurde in den Preissegmenten unter 2500 Franken angeboten. Diese Wohnungen wurden mit 10 bis 14 Tagen schnell absorbiert. Das grösste Angebotssegment, teure Wohnungen über 3'500 Franken (28%), blieb allerdings mit über einen Monat doppelt so lange inseriert. Genf ist die einzige der 6 untersuchten Städte, die einen Massenmarkt für Wohnungen in dieser hohen Preisklasse hat. In allen anderen Städten sind solche Wohnungen relativ selten.

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit weniger als 80m<sup>2</sup>. Gut 3 Wochen inseriert blieben Wohnungen mit mehr als 100m<sup>2</sup>.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit zwei Wochen längerer Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.



**Die Insertionszeit verkürzte sich wegen der deutlich grösseren Nachfrage nach Wohnungen im obersten Preissegment, Wohnungen mit Balkon und Wohnungen mit grosser Wohnfläche.**

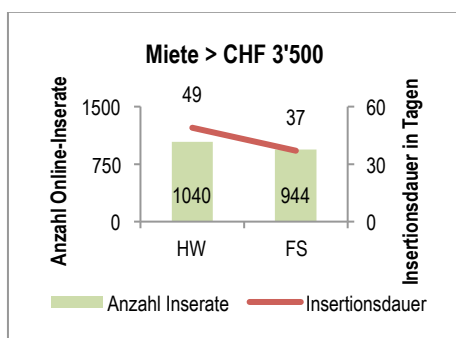


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode leicht grösser und gleichzeitig die Insertionsdauer markant kürzer geworden ist, lässt dies auf eine grössere Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen.

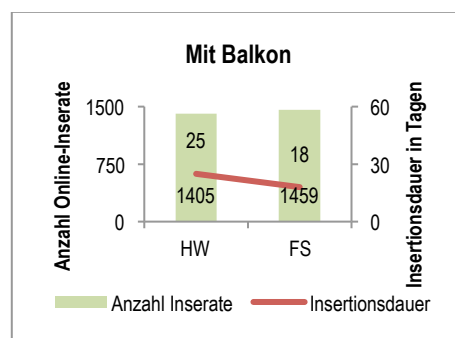
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Wohnfläche (verkürzend) und Balkon (verkürzend).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

**Wohnungen für mehr als 3'500 Franken deutlich waren gefragter, bei kleinerem Angebotsvolumen**



**Wohnungen mit Balkon waren gefragter, bei gleichbleibendem Angebot**



Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen im obersten Preissegment, von denen einerseits weniger angeboten wurden und nach denen andererseits die Nachfrage markant gestiegen ist.

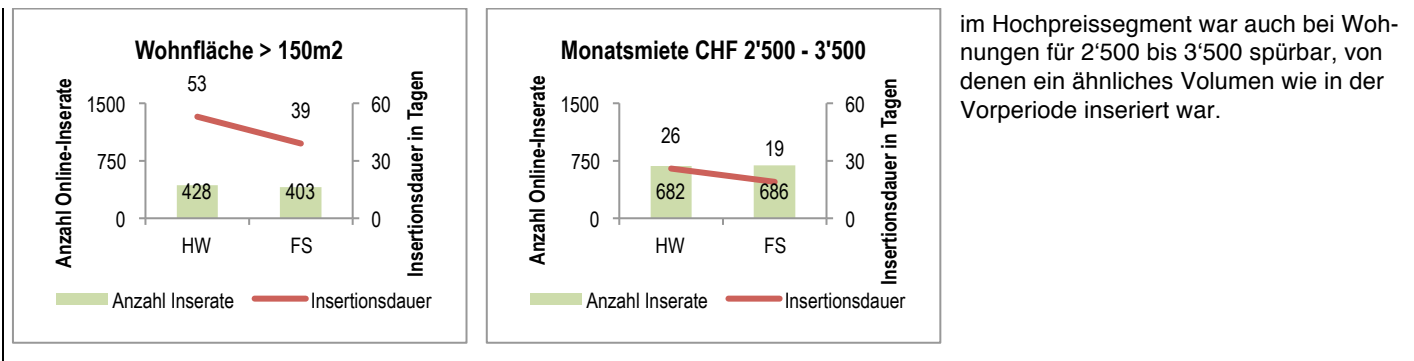
Wohnungen mit Balkonen, die im Frühjahr/Sommer-Halbjahr schneller vermietet werden, haben ebenfalls zur Anspannung beigetragen, bei gleichem Angebotsvolumen wie in der kühleren Vorperiode.

**Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche waren deutlich gefragter, bei etwas kleinerem Angebot**

**Wohnungen für 2'500 bis 3'500 Franken waren gefragter, bei gleich bleibendem Angebot**

Ebenfalls relevant für die kürzere Dauer war das Marktsegment der Wohnungen mit grossen Wohnflächen über 150m<sup>2</sup>. Die Nachfrage ist bei kleinerem Angebot gestiegen.

Die grössere Nachfrage nach Wohnungen



im Hochpreissegment war auch bei Wohnungen für 2'500 bis 3'500 spürbar, von denen ein ähnliches Volumen wie in der Vorperiode inseriert war.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

**Modellgüte und einbezogene Inserate**

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 vier Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 96 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'890 von 3'553 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94 Prozent aller online inserierten Wohnungen.