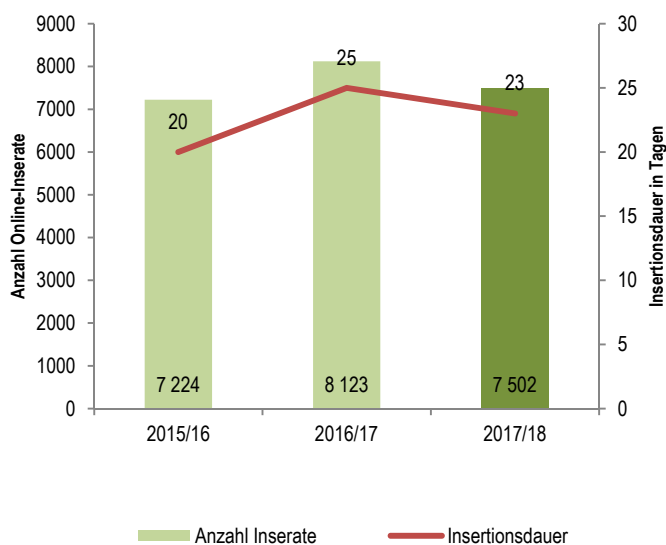


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Genf, Berichtsperiode 2017/18¹

Nach einer deutlichen Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit in der Vorperiode hat sich der Genfer Mietwohnungsmarkt in der aktuellen Berichtsperiode wieder etwas angespannt. Mit 23 Insertionstagen müssen Wohnungen in der Stadt Genf 2 Tage weniger lange ausgeschrieben werden als noch in der Vorperiode. Zwischen April 2017 und März 2018 wurden in Genf insgesamt 7'502 Objekte ausgeschrieben, was einem Rückgang gegenüber der Vorjahresperiode um fast 8% entspricht.

Veränderung zu Vorperioden

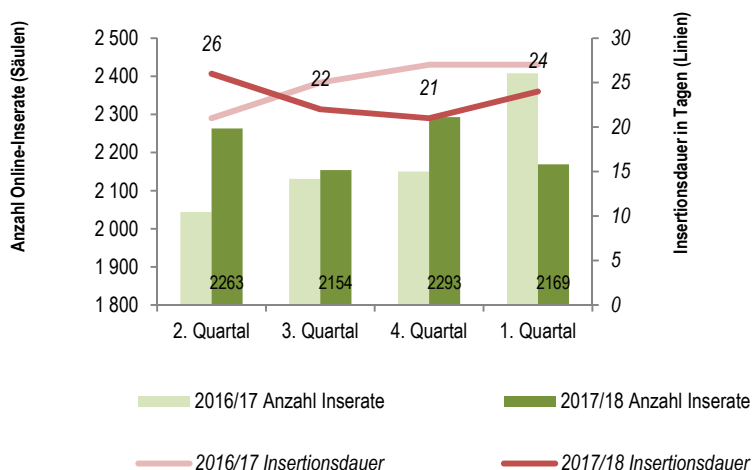


Nachdem in der Vorperiode eine Ausweitung des Angebotes um 12% auf 8'123 Wohnungen festgestellt werden konnte, hat sich in der aktuellen Berichtsperiode die Angebotsmenge wieder um 8% verknappt. Mit 7'502 auf Online-Plattformen ausgeschrieben Wohnungen stellt die Stadt Genf nach Zürich (17'804 Objekte) und Basel (10'417 Objekte) den drittgrössten untersuchten Mietwohnungsmarkt dar.

In Genf scheint sich die mittlere Insertionszeit stabil mit der Zahl der inserierten Wohnungen zu bewegen. Die Angebotserhöhung um 12% in der Vorperiode hatte eine Zunahme der Insertionszeit um 5 Tage auf 25 Insertionstage zur Folge. Mit dem Rückgang des Angebots im aktuellen Berichtsjahr sank die Insertionszeit um 2 Tage auf 23 Insertionstage. Dies spricht für eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Genf.

Mit durchschnittlich 23 Insertionstagen können Wohnungen in Genf relativ schnell vermietet werden. Nur in Bern (16 Tage), Zürich (20 Tage) und Lausanne (20 Tage) finden Vermieter noch schneller einen Abnehmer. Am anderen Ende der Skala findet sich Lugano mit 48 Insertionstagen.

Veränderung innerhalb der Periode



In der Vorperiode konnte in Genf ein stetiger Anstieg der Angebotsmenge und der mittleren Insertionszeit festgehalten werden.

In der aktuellen Berichtsperiode zeichnet sich ein etwas volatileres Bild: Zu Beginn der Periode (2. Quartal 2017) lag die mittlere Insertionszeit bei 26 Insertionstagen und einem Angebot von 2'263 Mietwohnungen. Mit einem Rückgang des Angebots im 3. Quartal 2017 um 5% sank die Insertionsdauer um 4 Tage auf 22 Insertionstage. Obwohl sich das Angebot im letzten Quartal 2017 wieder um 6% vergrösserte, sank die Insertionszeit nochmals um 1 Tag auf 21 Insertionstage. Zu Beginn des neuen Jahres ist ein erneuter Rückgang der Anzahl im Internet ausgeschrieben Wohnungen feststellbar

(-5%). Trotzdem mussten Vermieter sich im 1. Quartal 2018 mit 24 Insertionstagen 3 Tage länger gedulden, um einen neuem Mieter zu finden.

¹ Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

Anziehende Nachfrage nach grossen und teuren Wohnungen

Mit Ausnahme der sehr günstigen und der sehr teuren und grossen Mietwohnungen sind nur geringe Veränderungen der Insertionsdauer in der Stadt Genf zu beobachten. Dies spricht für eine stabile Marktsituation.

Angebot nach Preissegment

Bemerkenswert ist in Genf die hohe Zahl an Luxuswohnungen. 24% des Angebots wird für mehr als CHF 3'500 angeboten. Zürich und Lugano haben mit je 13% des Angebots auch relativ hohe Anteile. In den übrigen der untersuchten Städte bewegt sich dieser Anteil zwischen 0 und 6%. Trotz der grossen Anzahl an Luxuswohnungen hat sich in der aktuellen Berichtsperiode der Angebotsüberhang deutlich abbauen können. Unter einer Erhöhung des Angebots um 5% hat sich die Insertionszeit um 9 Tage auf 48 Insertionstage verkürzt. Dies spricht für eine anziehende Nachfrage nach diesen Objekten am Genfer Mietwohnungsmarkt.

Bei Objekten im Segment CHF 2'500–3'500 ist eine mit der Angebotsverknappung einhergehende Verkürzung der Insertionszeit beobachtbar. In der Berichtsperiode wurden 13% weniger Objekte angeboten, was zu einer Reduktion der Insertionszeit um 1 Tag auf 27 Insertionstage geführt hat. Die leichte Veränderung der Insertionszeit bei der deutlichen Angebotsveränderung ist ein Indiz für eine etwas nachlassende Nachfrage nach diesen Objekten.

Bei Wohnungen mit Mietpreisen zwischen CHF 2'000–2'500 zeichnet sich der Markt durch grosse Stabilität aus. Der Rückgang des Angebots (-5%) hat nicht zu einer Veränderung der mittleren Insertionsdauer geführt (Total 21 Insertionstage). Auch bei Wohnungen für CHF 1'500–2'000 sind nur kleine Bewegungen feststellbar. Bei sehr stabilem Angebot (+3%), hat sich die Insertionszeit um 2 Tage auf 17 Insertionstage verringert, was auf eine Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten hinweist.

Im Segment der Objekte, welche für CHF 1'000–1'500 angeboten werden, hat eine Reduktion der Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen (-8%) zu einem Rückgang der Insertionsdauer um 1 Tag auf 13 Insertionstage geführt.

Mit durchschnittlichen 11 Insertionstagen lassen sich sehr günstige Wohnungen (< CHF 1'000) in der Stadt Genf sehr schnell vermieten. Trotz einer Erhöhung der Angebotsmenge um 7% hat sich die Insertionszeit um 4 Tage verkürzt. Im Bereich der sehr kleinen Wohnungen herrscht ein starker Nachfragedruck, der den bereits bestehenden Nachfrageüberhang noch verstärkt hat.

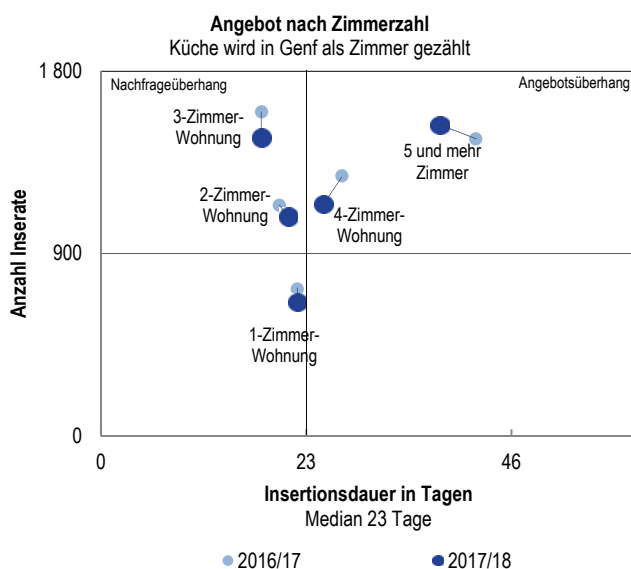
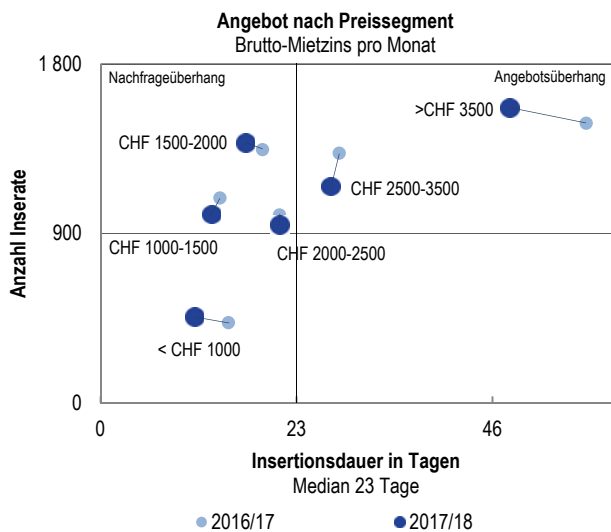
Angebot nach Zimmerzahl

Nach der Zimmerzahl aufgeschlüsselt, zeigt sich ebenfalls ein sehr grosser Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. 26% der auf Online-Portalen ausgeschriebenen Wohnungen hatten in der Berichtsperiode mindestens 5 Zimmer. Damit macht dieses Segment den grössten Teil des Genfer Mietwohnungsmarktes aus. Im aktuellen Berichtsjahr hat sich die mittlere Insertionszeit dieser Objekte trotz eines Anstiegs der Angebotsmenge (+5%) um 4 Tage auf 38 Insertionstage verkürzt. Somit hat sich die Nachfrage nach diesen Wohnungen verstärkt.

Im Segment der 4-Zimmer-Wohnungen ist die Insertionsdauer um 2 Tage auf 37 Insertionstage zurückgegangen. Dies ist auf den Rückgang der Zahl der im Internet inserierten Wohnungen zurückzuführen (-11%). Bei 3-Zimmer-Wohnungen hatte die Angebotsverknappung um 8% keinen Einfluss auf die Insertionszeit (Total 18 Insertionstage).

Bei Objekten mit 2 Zimmern hat sich trotz eines kleineren Angebotes (-5%) die Insertionszeit um 1 Tag auf 21 Insertionstage verlängert. Die Nachfrage nach diesen Objekten könnte somit in der Berichtsperiode etwas nachgelassen haben.

Im Segment der sehr kleinen Wohnungen mit 1 Zimmer hatte ein Angebotsrückgang um 9% keinen Einfluss auf die Insertionszeit. Mit 22 Tagen liegt die mittlere Insertionsdauer sehr nahe am Median.



Berücksichtigte Inserate: Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.