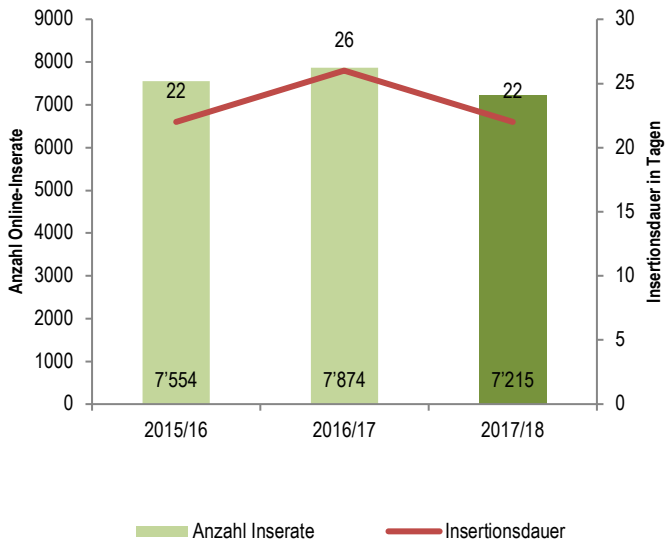
# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

## Stadt Genf, Berichtsperiode 2017/18[1]

**Nach einer Entspannung in der Vorperiode hat sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Genf in der Berichtsperiode wieder etwas angespannt. Vermieter mussten im Schnitt mit 22 Insertionstagen 4 Tage weniger lang warten, um einen Abnehmer für Wohnungen zu finden. Dieser Rückgang ist auf die Verringerung der Anzahl auf Online-Marktplätzen ausgeschriebenen Wohnungen zurückzuführen. Insgesamt wurden in Genf 7'215 Mietwohnungen angeboten, was einem Angebotsrückgang um 8% entspricht.**

### Veränderung zu Vorperioden

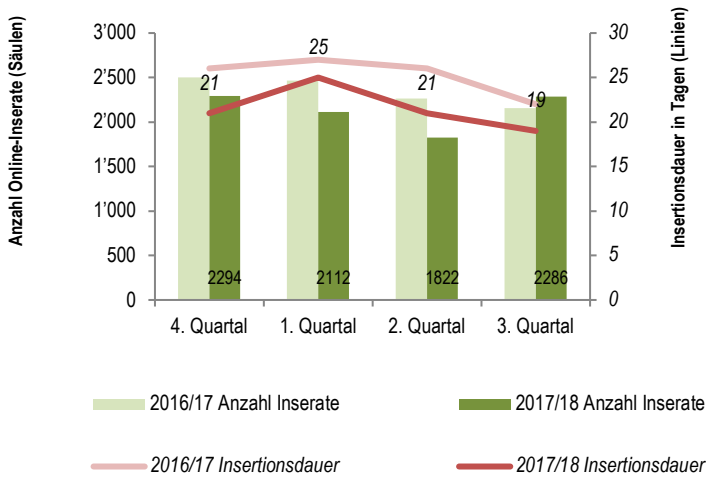



Am Genfer Mietwohnungsmarkt scheinen sich Angebot und Nachfrage direkt gegenseitig zu beeinflussen. Als sich 2016/17 gegenüber 2015/16 die Anzahl im Internet veröffentlichter Inserate um 4% erhöhte, stieg auch die durchschnittliche Insertionszeit um 4 Tage auf 26 Insertionstage. In der aktuellen Berichtsperiode wurden dann mit 7'215 Wohnungen 8% weniger Objekte im Internet angeboten. Damit einhergehend verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 4 Tage auf 22 Insertionstage.

Damit können Wohnungen im schweizweiten Vergleich in Genf schnell vermietet werden. Nur in Bern, Lausanne und Zürich werden mit je 21 Insertionstagen Mietwohnungen noch schneller wieder vermietet. Im Vergleich dazu braucht es in den Städten St. Gallen (40 Tage) und Lugano (53 Tage) rund doppelt so lange, um einen neuen Mieter zu finden.

Mit 7'215 im Internet inserierten Mietwohnungen stellt Genf den viertgrössten Markt der untersuchten Schweizer Städte. Nur in Zürich (15'416 Objekte), Basel (10'972 Objekte) und Lausanne (7'379 Objekte) wurden mehr Inserate auf Online-Plattformen geschaltet.

### Veränderung innerhalb der Periode



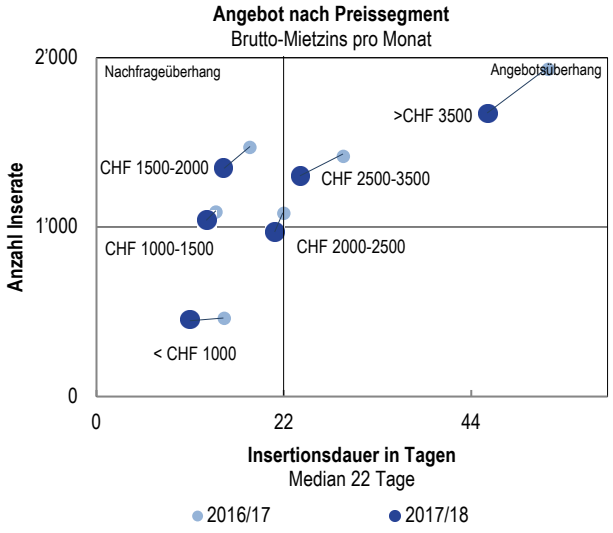

In Genf bewegte sich innerhalb der Berichtsperiode die Angebotsmenge nur bedingt mit der durchschnittlichen Insertionszeit. Allerdings deutet der ähnliche Verlauf der beiden Beobachtungsperioden auf saisonal bedingt Schwankungen hin.

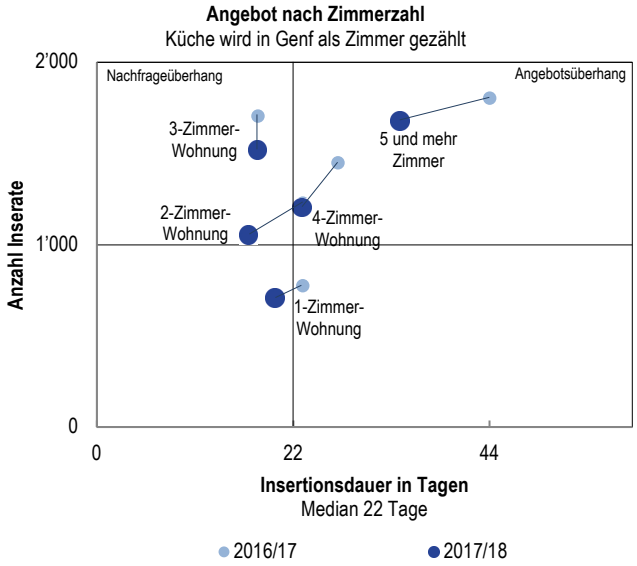
Im 4. Quartal 2017 wurden in Genf 2'294 Objekte zur Vermietung angeboten. Ein Vermieter musste sich im Schnitt 21 Tage gedulden, um einen Abnehmer zu finden. Im 1. Quartal des neuen Jahres sank die Anzahl im Internet ausgeschriebenen Wohnungen um 8%. Trotzdem erhöhte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 4 Tage auf 25 Insertionstage, was dem Höchststand in dieser Berichtsperiode entspricht. Mit einer weiter sinkenden Angebotsmenge (-14%) im 2. Quartal 2018 fiel auch die Insertionszeit wieder auf 21 Tage.

Im letzten Quartal der Berichtsperiode (3. Quartal 2018) sank die Insertionszeit um weitere 2 Tage auf 19 Insertionstage. Dieser Rückgang der Insertionszeit fand trotz einer Erhöhung des Angebots um 25% auf 2'286 Objekte statt.

[1] Berichtsperiode: 01.10.2017 – 30.09.2018

## Rückgang der Insertionszeit in allen Preis- und Grössensegmente




In Genf ist der Angebotsrückgang in allen Preis- und Grössensegmente sichtbar. Damit verkürzten sich auch in fast allen Segmenten die Insertionszeiten.

Für kleine und günstige Wohnungen verschärfte sich der Nachfrageüberhang weiter. Dagegen konnte sich der Angebotsüberhang bei grossen und teuren Wohnungen abbauen.

### Angebot nach Preissegment

Während in den meisten untersuchten Städten Luxuswohnungen für mehr als CHF 3'500 einen kleinen Nischenmarkt ausmachen, stellen diese Objekte in der Stadt Genf mit einem Anteil von 25% das grösste Marktsegment dar. Gegenüber der Vorperiode hat sich die Anzahl der Luxusobjekte um 14% verringert. Parallel dazu verkürzte sich die Insertionszeit um 7 Tage auf 46 Insertionstage. Der starke Angebotsüberhang konnte sich in diesem Segment somit etwas abbauen.

Auch im Bereich der Wohnungen für CHF 2'500 bis 3'500 verringerte sich die Anzahl im Internet veröffentlichten Inserate (-8%). Mit 24 Insertionstagen mussten sich Vermieter 5 Tage weniger lang gedulden als noch in der Vorperiode. Eine ähnliche Bewegung konnte auch im Segment der Wohnungen für CHF 2'000 – 2'500 festgestellt werden. Mit einer Verkleinerung der Angebotsmenge um 8% hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 1 Tag auf 21 Insertionstage verringert.

Dasselbe Bild zeichnete sich in der Berichtsperiode auch für Wohnungen mit einer monatlichen Miete zwischen CHF 1'000 und 2'000 ab. Aufgrund der Verringerung der Anzahl auf Onlineportalen angebotenen Mietwohnungen (-5% bzw. -8%) dauerte die Vermietung mit 13 und 15 Insertionstagen 1 bzw. 3 Tage weniger lang als noch in der Vorjahresperiode. Im Bereich der sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) ist die Verkleinerung des Angebotes (-3%) ebenfalls mit einem Rückgang der Insertionszeit um 4 Tage einhergegangen. Es lässt sich somit festhalten, dass sich in den tieferen Preissegmenten unter CHF 2'000 der bereits bestehende Nachfrageüberhang in der Berichtsperiode nochmals verstärkte.

### Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach der Zimmerzahl aufgeschlüsselt zeigt sich in Genf der hohe Anteil an hochpreisigen Wohnungen. 27% der im Internet ausgeschriebenen Objekte verfügt über 5 und mehr Zimmer. Bei der Betrachtung der Grössensegmente präsentiert sich ein ähnliches Bild wie bei den Preissegmenten. In fast allen Segmenten verringerte sich die durchschnittliche Insertionszeit mit der Anzahl im Internet ausgeschriebenen Mietwohnungen.

Die einzige Ausnahme bilden Objekte mit 3 Zimmern: Hier verharrte die durchschnittliche Insertionszeit unverändert bei 18 Tagen, obwohl sich die Angebotsmenge um 11% verringerte. Dies deutet auf eine schwächelnde Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen hin.

Im Bereich der 1-Zimmer-Wohnungen hat sich die Insertionsdauer auf 20 Insertionstage verringert (-3 Tage). Dies ging mit einer Angebotsverknappung um 9% einher. Auch bei Objekten mit 2 Zimmern führte die Verringerung der Anzahl auf Online-Marktplätzen zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen (-15%) zu einer Verkürzung der Insertionszeit um 6 Tage auf 17 Insertionstage. Objekte mit 4 Zimmern konnten sich in der Berichtsperiode dem Median von 22 Tagen annähern. Mit einem Angebotsrückgang um 17% hat sich die Insertionszeit um 4 Tage auf 23 Insertionstage verkürzt.

Im Segment der sehr grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern konnte sich der Angebotsüberhang der Vorperiode deutlich verkleinern. Mit einer Verknappung der Angebotsmenge um 7% verkürzte sich die durchschnittliche Insertionsdauer. Mit 34 Insertionstagen mussten sich Vermieter dieser Wohnungen im Schnitt 10 Tage weniger lange gedulden, um einen neuen Mieter zu finden.

**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen führen.