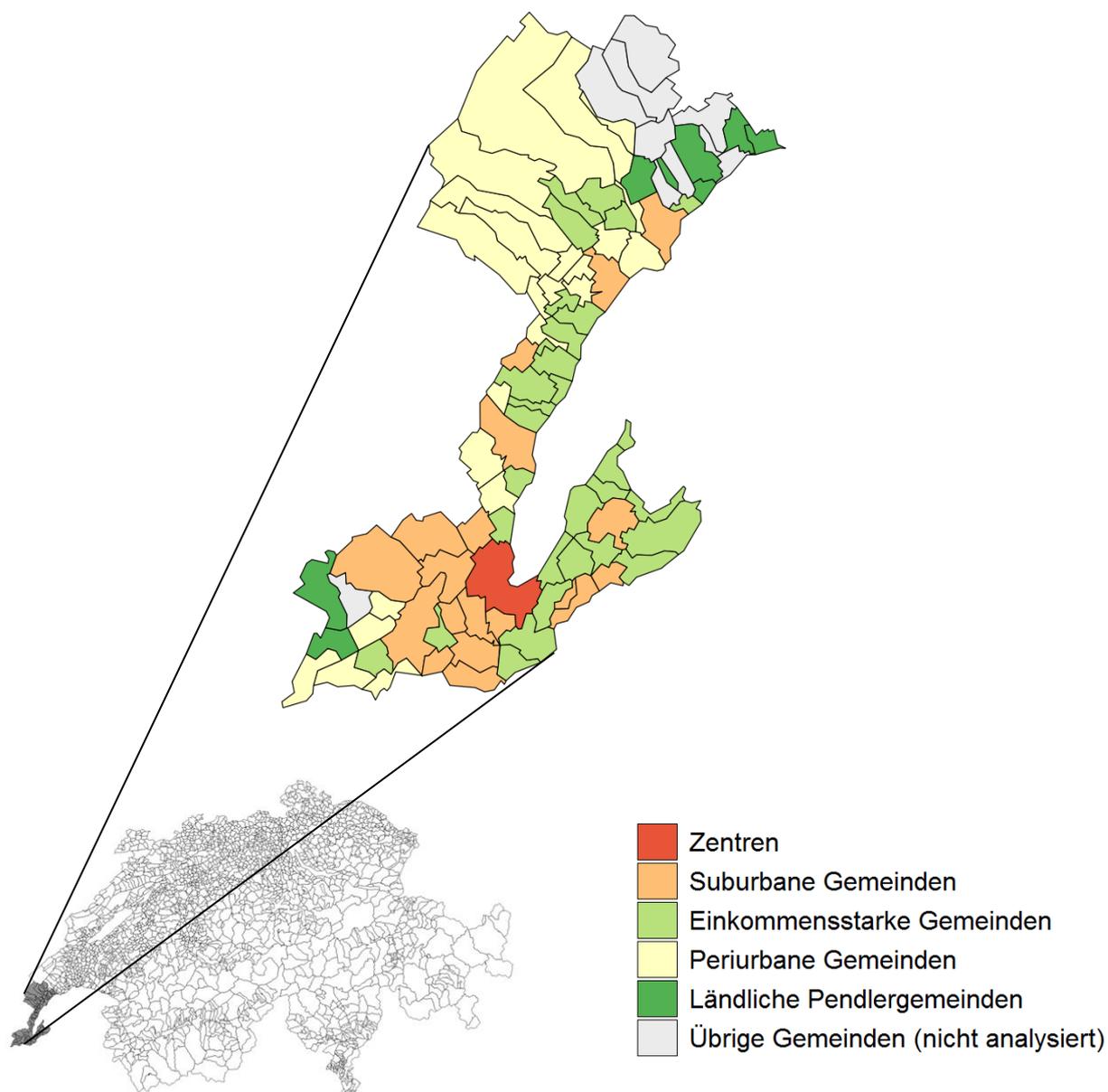


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Genf²



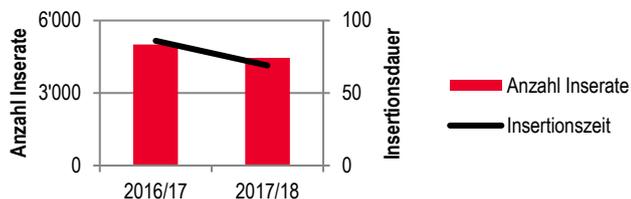
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

² Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeinden untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS) untersucht.

Region Genf

Die Anzahl im Internet veröffentlichter Angebote hat in der Region Genf in der Berichtsperiode um 11% abgenommen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit für Eigentumswohnungen um 17 Tage verkürzt.

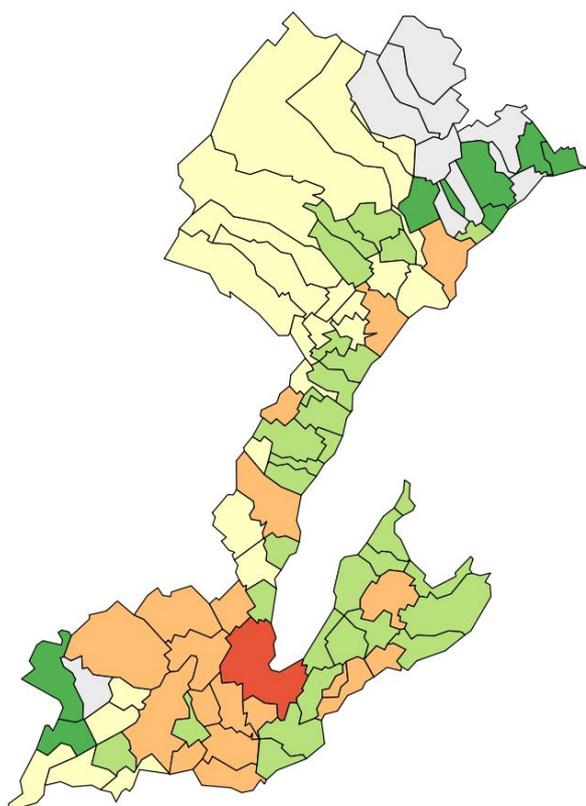
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Genf



In der Region Genf verkürzte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 86 auf 69 Insertionstage. Der Rückgang der durchschnittlichen Insertionszeit um 17 Tage (-20%) ist mit dem Rückgang der Anzahl im Internet inserierter Wohnungen um 11% auf 4'711 Objekte einhergegangen. Mit 69 Insertionstagen bewegt sich die Region Genf im schweizerweitigen Mittelfeld. In der Region Tessin müssen sich Vermieter mit 99 Insertionstagen am längsten und in der Region Zürich mit 59 Tagen am kürzesten gedulden, um einen Abnehmer zu finden.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

In der Region Genf machen die Zentren (32%) und die suburbanen Gemeinden (33%) den Grossteil des untersuchten Eigentumswohnungsmarktes aus. Der regionale Rückgang der durchschnittlichen Insertionszeit fand in fast allen untersuchten Gemeindetypen statt. Nur in den periurbanen Gemeinden war eine Verlängerung zu beobachten. Die Angebotsmenge hat sich in allen Gemeindetypen ausser den periurbanen Gemeinden verknappert, was mehrheitlich zum Abbau der Angebotsüberhänge geführt hat.



Zentren

Mit 55 Insertionstagen lassen sich Eigentumswohnungen im Zentrum der Region Genf schnell verkaufen. Die durchschnittliche Insertionsdauer hat auf 55 Insertionstage um 20 Tage abgenommen (-27%). Die Zahl der im Internet angebotenen Objekte ist gleichzeitig nur um 6% zurückgegangen, was auf einen Anstieg der Nachfrage hindeutet.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Region Genf hat die Verkleinerung des Angebotsvolumens zu einer Verkürzung der Insertionsdauer geführt. Das Angebot hat sich um 9% verknappert und die durchschnittliche Insertionszeit hat sich um 8 Tage auf 83 Insertionstage verkürzt (-9%).

Einkommensstarke Gemeinden

Im Schnitt mussten Eigentumswohnungen in den einkommensstarken Gemeinden in der Berichtsperiode 77 Tage inseriert werden, um einen Käufer zu finden. Dieser Rückgang der Insertionsdauer um 11 Tage ist mit einer Angebotsminderung von 14% auf 911 Objekte einhergegangen.

Periurbane Gemeinden

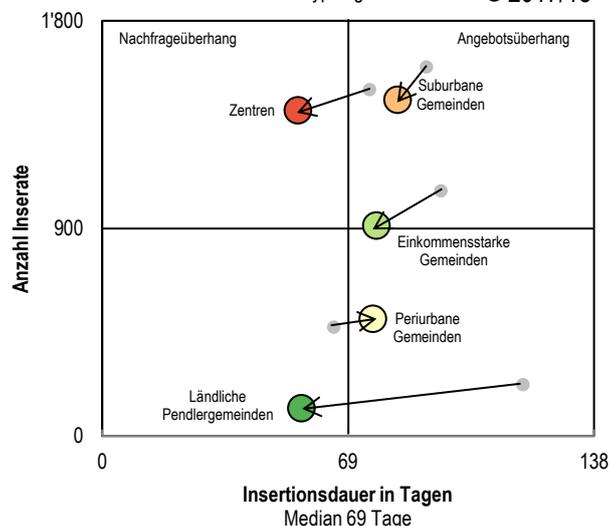
In der Region Genf konnte einzig in den periurbanen Gemeinden ein Rückgang der Nachfrage festgehalten werden. Die durchschnittliche Insertionszeit nahm um 11 Tage auf 76 Insertionstage zu. Die Anzahl der auf Internetportalen zum Verkauf angebotenen Eigentumswohnungen nahm gleichzeitig von 471 auf 507 Objekte zu (+9%).

Ländliche Pendlergemeinden

Die deutlichste Veränderung der Insertionszeit konnte in den ländlichen Pendlergemeinden festgestellt werden. Die Angebotsmenge sank deutlich um 46% von 223 auf 120 Wohnungen. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 64 Tage auf 54 Insertionstage verkürzt. Der deutliche Angebotsüberhang konnte sich durch die Abnahme des Angebotes somit vollständig abbauen.

Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

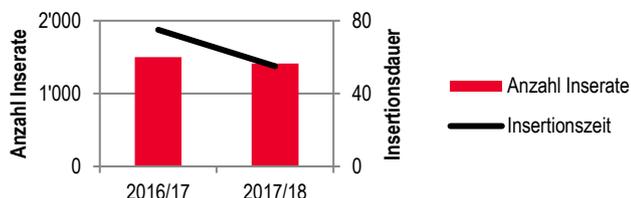


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

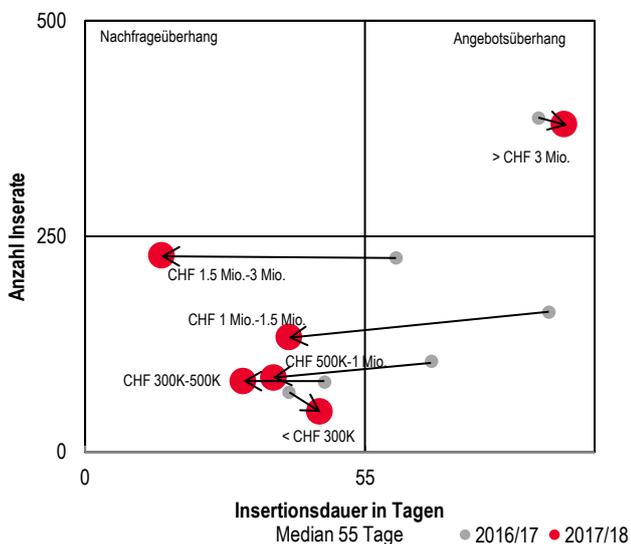
Stadt Genf

Mit 55 Tagen müssen sich Verkäufer in der Stadt Genf im Städtevergleich relativ lange gedulden, um einen Käufer zu finden, obwohl die durchschnittliche Insertionszeit um 20 Tage abgenommen hat. Die Angebotsmenge ist in der Berichtsperiode um 6% leicht zurückgegangen.

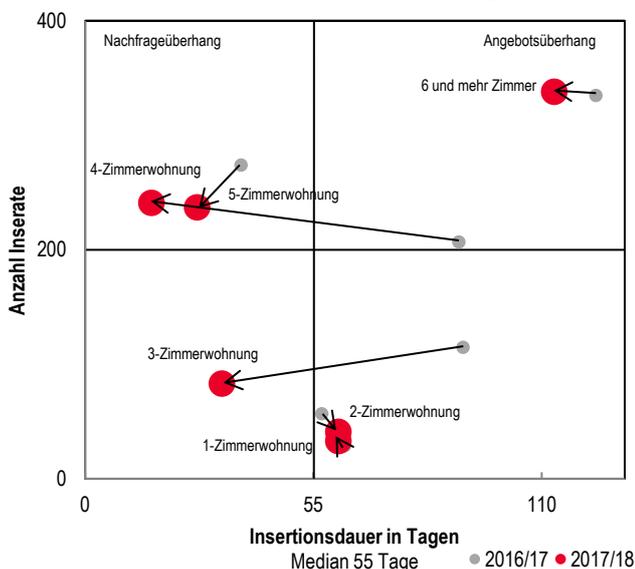
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Genf



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



In der Stadt Genf wurden in der aktuellen Berichtsperiode mit 1'411 leicht weniger Objekte als in der Vorperiode (-6%) angeboten. Die durchschnittliche Insertionsdauer hat gleichzeitig um 20 Tage stark abgenommen (-27%). Während im Vorjahr im Schnitt noch 75 Tage gewartet werden musste, um eine Wohnung zu verkaufen, waren es in der Berichtsperiode nur noch 55 Insertionstage. Der deutliche Rückgang der Insertionszeit lässt auf eine gesteigerte Nachfrage schliessen. Mit durchschnittlichen 55 Insertionstagen müssen Verkäufer im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten relativ lange warten. Nur in Lugano müssen sie noch mehr Geduld aufbringen (92 Tage). In Bern hingegen werden Wohnungen im Schnitt bereits nach 33 Insertionstagen verkauft.

Angebot nach Preissegment

Auffällig am Genfer Eigentumswohnungsmarkt ist der extrem hohe Anteil (40%) an Wohnungen im Luxussegment für mehr als CHF 3 Mio. In St. Gallen wurde in der Berichtsperiode zum Vergleich keine einzige Wohnung im Luxussegment angeboten. Allerdings besteht in Genf bei diesen Objekten mit einer durchschnittlichen Insertionszeit von 94 Insertionstagen ein deutlicher Angebotsüberhang. Der Anstieg der Insertionsdauer um 4 Tage, obwohl die Angebotsmenge beinahe unverändert blieb (-1%), zeugt von einer leicht rückläufigen Nachfrage nach Luxusobjekten.

Die Tatsache, dass das zweitgrösste Segment Wohnungen zwischen CHF 1.5 Mio. und 3 Mio. sind (24%), verdeutlicht das sehr hohe Preisniveau am Genfer Wohneigentumsmarkt. Diese Objekte erlebten in der Berichtsperiode eine deutlich erstarkte Nachfrage. Die Insertionszeit nahm um 46 Tage auf äusserst kurze 15 Insertionstage ab, obwohl sich das Angebotsvolumen leicht erhöht hat (+3 Wohnungen). Bei diesen Objekten ist somit ein deutlicher Nachfrageüberhang entstanden.

Auch in den mittleren Preissegmenten zwischen 500K und 1.5 Mio. lässt sich eine anziehende Nachfrage feststellen. Die Angebotsmenge ist in beiden Kategorien zurückgegangen (jeweils -18%). Die mittlere Insertionszeit fiel sehr stark um 31 bzw. 51 Tage auf 37 und 40 Insertionstage. Im Preissegment CHF 300K – 500K hat sich die Nachfrage ebenfalls verstärkt. Trotz eines stabilen Angebotes (+1 Objekt) hat sich die Insertionszeit um 16 Tage auf 31 Insertionstage verkürzt.

Bei sehr günstigen Eigentumswohnungen (< CHF 300K) hat sich der Nachfrageüberhang etwas abgeschwächt. Mit einem Angebotsrückgang um 32% hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 6 Tage erhöht, was auf eine Abnahme der Nachfrage schliessen lässt. Mit Ausnahme der sehr günstigen (< CHF 300K) und sehr teuren (> CHF 3 Mio.) Objekte konnte sich somit in allen Segmenten das Überangebot deutlich abbauen.

Mit CHF 12'900 pro Quadratmeter stellt die Stadt Genf die teuerste untersuchte Stadt dar. Im Vergleich zum günstigsten Markt der Stadt St. Gallen (CHF 6'000) wird hier mehr als das Doppelte pro m² verlangt.

Angebot nach Zimmerzahl

Auch nach der Zimmerzahl aufgeschlüsselt zeigt sich der sehr grosse Anteil an Luxuswohnungen. 36% der auf Onlineportalen ausgeschriebenen Wohnungen hatten 6 und mehr Zimmer. Trotz einer Angebotserhöhung um 1% hat sich die Insertionsdauer für diese Objekte um 10 Tage auf 113 Insertionstage verkürzt, was auf eine anziehende Nachfrage deutet. Dennoch besteht nach wie vor ein deutlicher Angebotsüberhang. Im Segment der 5-Zimmerwohnungen scheint eine durch das geringere Angebot (-14%) getriebene Verkürzung der Insertionszeit (-11 Tage) auf 27 Insertionstage stattgefunden zu haben.

Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen hat eine deutliche Nachfragesteigerung stattgefunden. Die durchschnittliche Insertionszeit hat um 58 bzw. 74 Tage auf 33 und 16 Insertionstage abgenommen. Die Angebotsmenge hat sich in der Berichtsperiode um -28% bzw. +16% verändert. Für 2-Zimmerwohnungen hat ein leichter Rückgang der Nachfrage stattgefunden. Trotz kleinerem Angebot (-28%) hat sich die Insertionszeit um 4 Tage auf 61 Insertionstage verlängert. Bei Wohnungen mit einem Zimmer hat sich die Insertionszeit hingegen um 2 Tage auf 61 Insertionstage leicht verkürzt. Das Angebot hat gleichzeitig um 4 Objekte zugenommen.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer ist in der Stadt Genf sehr gross. Einige Objekte mussten über 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 156 Tagen verkauft werden. Mit dem Preis und der Zimmerzahl nimmt die Streuung der Insertionszeit am Genfer Wohnungsmarkt zu.