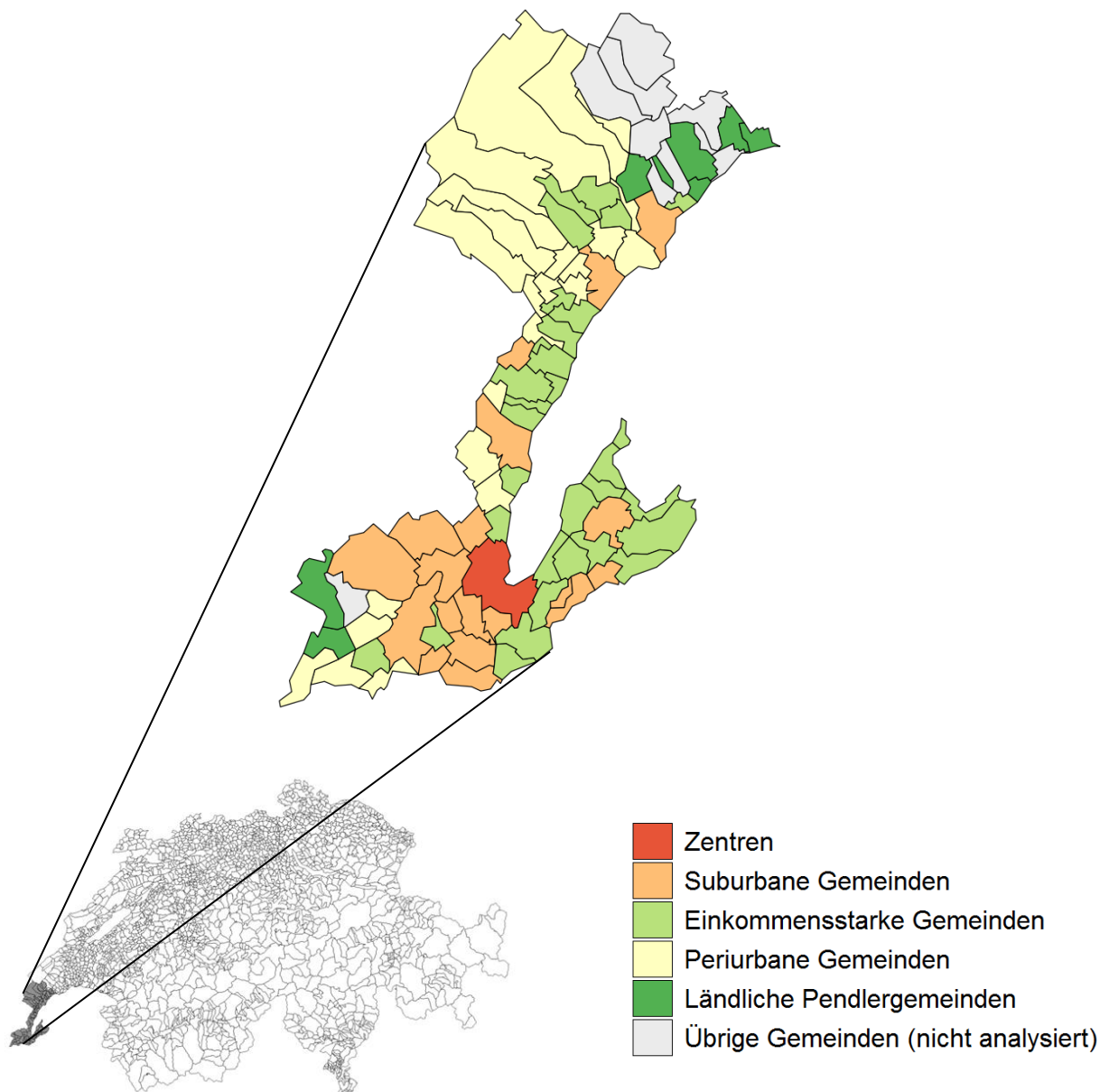


## Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

### Region Genf<sup>2</sup>



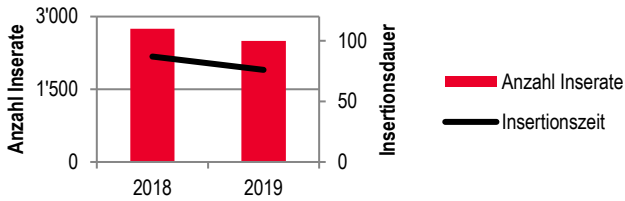
<sup>1</sup> Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

<sup>2</sup> 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) analysiert.

# Region Genf

Die Zahl der EFH-Inserate in der Region Genf nahm 2019 erneut um 252 auf 2'499 Objekte ab (-9,2%). Dies führte zu einer weiteren Verkürzung der Ausschreibungsdauer um 11 auf 76 Tage (-12,6%), was auf eine leichte Zunahme der EFH-Nachfrage schliessen lässt.

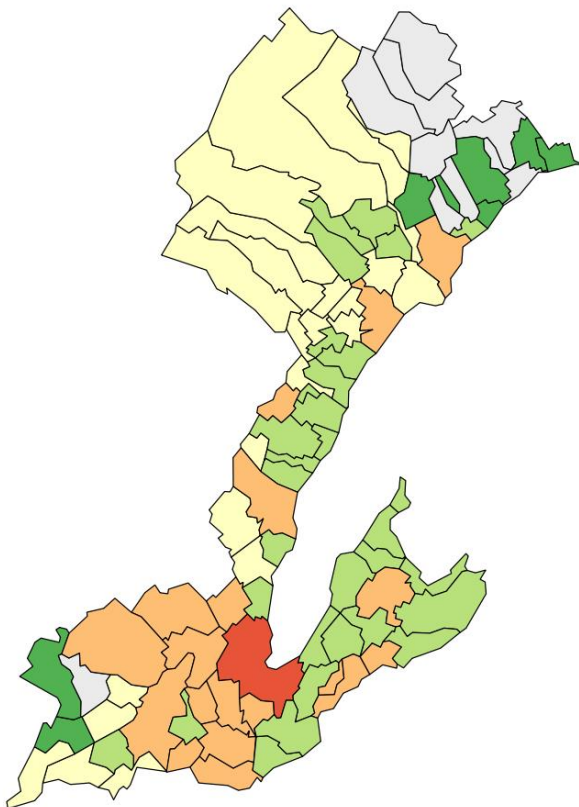
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Genf



In der Region Genf nahm das Insertionsvolumen von EFH weiter ab. Die Zahl der Inserate sank um 9,2% auf 2'499 Objekte, womit die Region Genf volumenmässig noch vor den Regionen Innerschweiz, Ostschweiz und Zürich den viertletzten Platz belegte. Als Folge dieser fortgesetzten Angebotsverknappung nahm auch die Ausschreibungsdauer weiter um 11 auf 76 Tage ab. Dennoch mussten EFH-Verkäufer in dieser Region ihre Objekte am zweitlängsten inserieren (nach der Region Tessin mit 107 Tagen). Die leicht überproportionale Verkürzung der Ausschreibungszeit lässt eine leichte Zunahme der Nachfrage vermuten.

## Entwicklung nach Gemeindetypen<sup>3</sup>

Mit Ausnahme der suburbanen Gemeinden liess sich bei allen Gemeindetypen in der Berichtsperiode eine Ausbalancierung des EFH-Marktes feststellen, d. h., die Insertionszeiten bei den verschiedenen Gemeindetypen bewegten sich auf den Medianwert der Ausschreibungszeit der Region Genf (76 Tage) zu. In den suburbanen Gemeinden hingegen nahm der Nachfrageüberhang nach EFH zu, d. h., die gemessen am Medianwert der Region Genf unterdurchschnittliche Ausschreibungsdauer verkürzte sich um 17%.



### Zentren

In den Zentrumsgemeinden der Region Genf, die mit einem Anteil von 2% am gesamten EFH-Insertionsvolumen dieser Region volumenmässig die kleinste war, sank die Zahl der Inserate um 16% auf 41 Objekte. Trotz dieser Angebotsverknappung verlängerte sich die Insertionsdauer um 25% auf 60 Tage, was einen kräftigen Nachfrage impliziert.

### Suburbane Gemeinden

Auch in den suburbanen Gemeinden reduzierte sich die Zahl der Inserate um 161 auf 454 Objekte deutlich (-26%). Das Inseratevolumen bei diesen Gemeindetypen lag mit einem Anteil von 22% am Total aller ausgeschriebenen EFH dieser Region an drittletzter Stelle. Als Folge dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die Ausschreibungsdauer in den suburbanen Gemeinden um 12 auf 58 Tage (-17%). Diese unterproportionale Verkürzung impliziert eine Abnahme der EFH-Nachfrage.

### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden nahm die Zahl der EFH-Inserate am deutlichsten ab, um 29% auf 947 Objekte. Mit einem Anteil von 47% am EFH-Inseratevolumen dieser Region wiesen die einkommensstarken Gemeinden noch immer den höchsten Marktanteil aller Gemeindetypen auf. Die Angebotsabnahme führte nur zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 3 auf 87 Tage (-3,3%), was auf einen Nachfrageeinbruch hindeutet.

### Periurbane Gemeinden

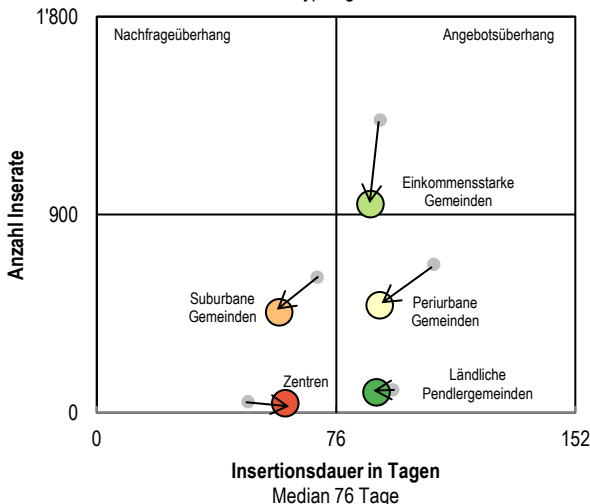
In den periurbanen Gemeinden wurde in der Berichtsperiode eine 27,8-prozentige Abnahme der Zahl inserierter EFH auf 486 Objekte verzeichnet (-27,8%). Diese Angebotsverknappung führte zu einer 19-prozentigen Verkürzung der Ausschreibungsdauer, was ebenfalls auf eine schwächere Nachfrage hinweist.

### Ländliche Pendlergemeinden

Die ländlichen Pendlergemeinden verzeichneten im Berichtsjahr einen Rückgang der Zahl der Inserate um 12 auf 91 Tage (-11,7%). Mit einem Anteil von 4,5% am Total aller EFH-Inserate dieser Region lagen diese Gemeinden damit an zweitletzter Stelle. Der Rückgang des Inseratevolumens führt zu einer 5-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer auf 89 Tage, was ebenfalls einen Nachfragerückgang impliziert.

### Übrige Gemeinden (aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen  
Gemeindetypen gemäss BFS



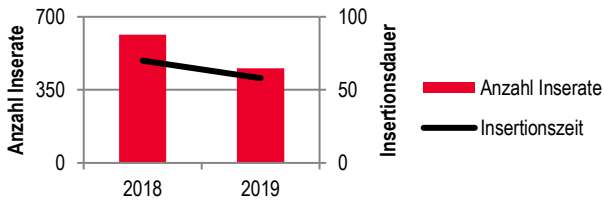
<sup>3</sup> Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

# Suburbane Gemeinden der Region Genf

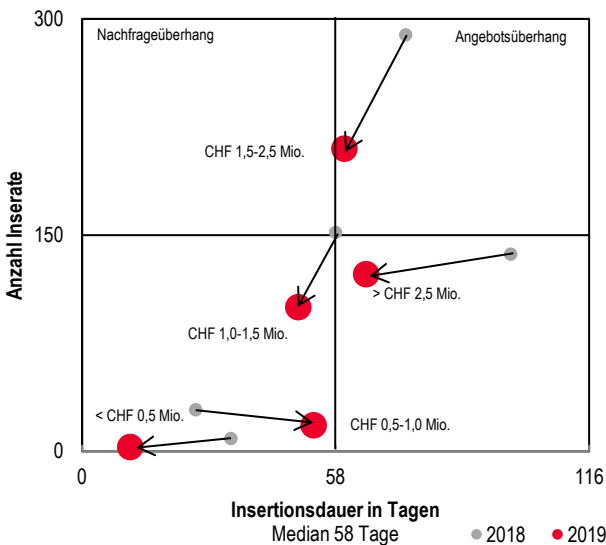
In den suburbanen Gemeinden der Region Genf verzeichnete das Insertionsvolumen einen 26-prozentigen Rückgang. Diese Angebotsverknappung führte zu einer Verkürzung der mittleren Insertionsdauer um 12 auf 58 Tage (-17%), was auf eine schwächere EFH-Nachfrage hindeutet.

In den suburbanen Gemeinden der Region Genf nahm die Zahl der Inserate um 161 auf 454 Objekte ab, was einem Rückgang von 26% entspricht. Gemessen an ihrem Anteil am gesamten Marktvolumen dieser Region (22%) waren die suburbanen Gemeinden in etwa gleich gross wie die periurbanen Gemeinden (24%). Die beachtliche Angebotsverknappung bewirkte eine 17-prozentige Verkürzung der Insertionsdauer, was eine schwächere Nachfrage impliziert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Suburbane Gemeinden Region Genf



Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



## Angebot nach Preissegment

Der EFH-Markt der suburbanen Gemeinden der Region Genf wird dominiert durch die Objekte der beiden höchsten Preisklassen (CHF 1,5–2,5 Mio., > CHF 2,5 Mio.), die einen Anteil von knapp 46% am Total der EFH-Inserate der suburbanen Gemeinden aufweisen. In drei der fünf untersuchten Gemeindetypen kam es zu einer besseren Ausbalancierung des EFH-Marktes, d. h., die Insertionszeiten dieser Gemeinden näherten sich dem Median der Insertionsdauer der Region Genf an.

In der untersten Preiskategorie (< CHF 0,5 Mio.) hingegen nahm der Nachfrageüberhang durch eine 67-prozentige Verkürzung der Insertionsdauer auf 11 Tage zu als Folge einer 67-prozentigen Reduktion der Anzahl Inserate. Allerdings war die Stichprobe mit 9 bzw. 3 Objekten sehr klein. In der zweituntersten Preiskategorie (CHF 0,5–1,0 Mio.) nahm das Insertionsvolumen ebenfalls ab (-38%). Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 104% auf 53 Tage, was einen Nachfrageeinbruch impliziert. Im mittleren Preissegment (CHF 1,0–1,5 Mio.) verkürzte sich die Insertionsdauer um 15% auf 49,5 Tage, was zu einem Nachfrageüberhang führte. Verantwortlich dafür war eine 34-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens auf 100 Objekte. In den beiden obersten Preiskategorien (CHF 1,5–2,5 Mio. und > CHF 2,5 Mio.) wurde eine Abnahme der Zahl der Inserate um 27% bzw. 10% verzeichnet. Diese Angebotsverknappung bewirkte eine 23- bzw. 34-prozentige Reduktion der Insertionsdauer auf 60 bzw. 65 Tage. Dies deutet auf eine in etwa konstante bzw. zunehmende Nachfrage hin.

In der Berichtsperiode verzeichneten die suburbanen Gemeinden der Region Genf die höchsten Quadratmeterpreise. Im Schnitt wurden EFH für CHF 10'300 pro Quadratmeter inseriert, was in etwa dem Vorjahresniveau entsprach. Im Vergleich dazu wurde in den günstigsten suburbanen Regionen Espace Mittelland bzw. Ostschweiz mit CHF 5'700 bzw. CHF 5'800 pro Quadratmeter EFH für rund die Hälfte ausgeschrieben.

## Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl aufgeschlüsselt konnte in allen Segmenten mit Ausnahme der kleinsten Zimmerkategorie (1–4,5 Zimmer) ein Rückgang der mittleren Insertionsdauer und der Angebotsmengen festgestellt werden.

In den beiden obersten Grössenkategorien (7–7,5 Zimmer, ≥ 8 Zimmer) wurden deutliche Rückgänge der Zahl an im Internet ausgeschrieben EFH beobachtet (-22% bzw. -28%), die in etwa den prozentualen Angebotsabnahmen im zweituntersten und mittleren Preissegment entsprachen. Dank dieser beachtlichen Angebotsverknappung verkürzten sich die durchschnittlichen Insertionsdauern um 7% bzw. um 39 Tage auf 78 bzw. 56,5 Tage. Dies kann als Hinweis auf eine sich abschwächende bzw. sich verstärkende Nachfrage interpretiert werden. Das Überangebot bei den 7–7,5-Zimmer-EFH besteht aber weiterhin.

Verkürzungen der mittleren Insertionszeit fanden auch im zweituntersten (5–5,5-Zimmer-EFH) und im mittleren Grössensegment (6–6,5-Zimmer-EFH) statt. Die durchschnittlichen Insertionsdauern nahmen um 8% bzw. 1,8 Tage ab, während sich das Angebotsvolumen um 34% und 25% verknappte. Dies deutet auf einen Nachfragerückgang in diesen Segmenten hin.

Bei den kleinsten EFH (1–4,5 Zimmer) verringerte sich der Nachfrageüberhang. Die mittlere Insertionsdauer verlängerte sich um 8,5 Tage auf 34,5 Insertionstage, obwohl in diesem Grössensegment die Zahl der ausgeschrieben Inserate um 2 auf 30 Objekte zurückging, was eine abnehmende Nachfrage impliziert.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer ist in den suburbanen Gemeinden Genfs durchschnittlich (Interquartilsabstand: 105 Tage). Einige EFH mussten über 368 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 136 Tagen verkauft werden.

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

