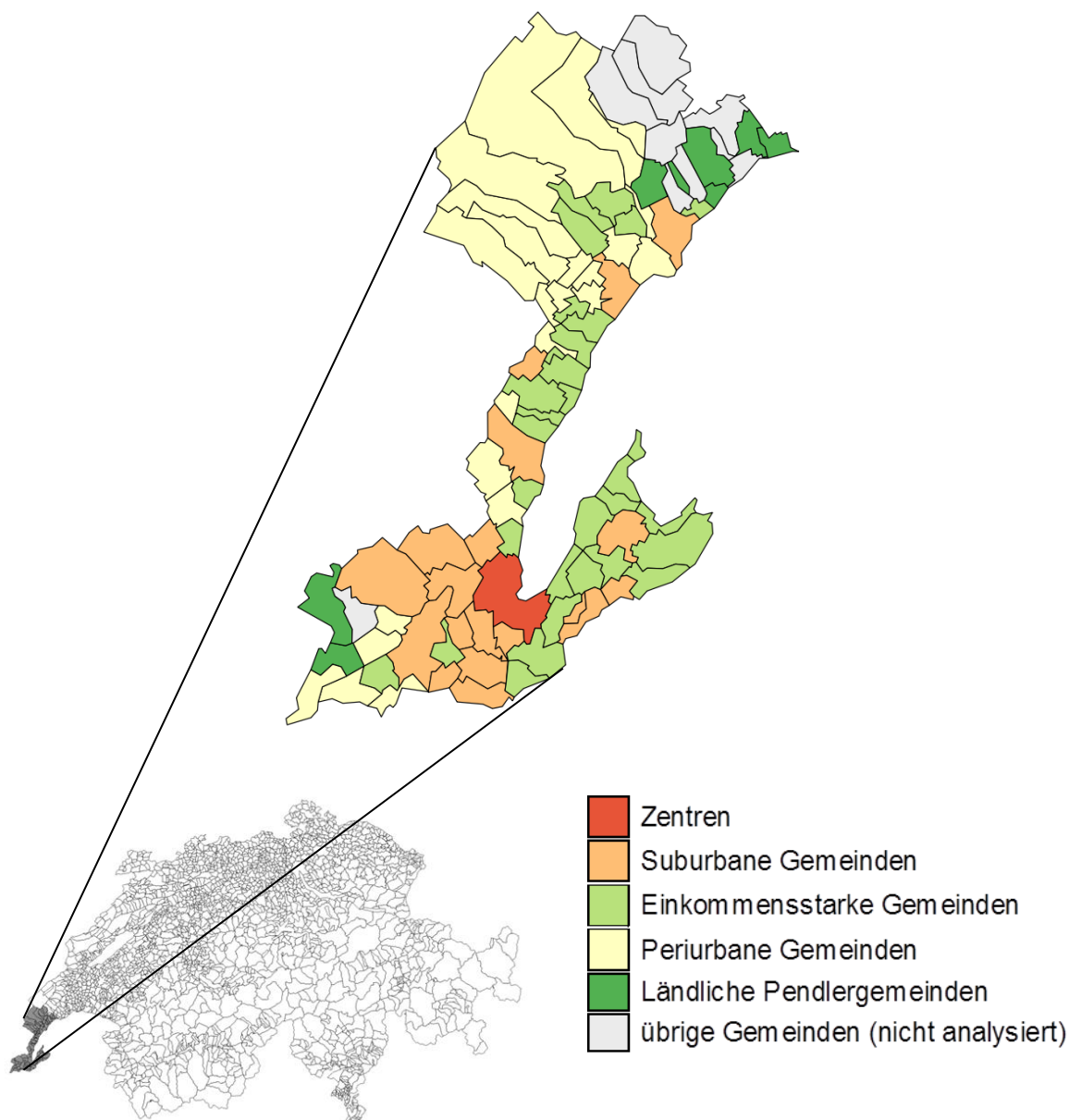


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016<sup>1</sup>

## Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt und Region Genf<sup>2</sup>



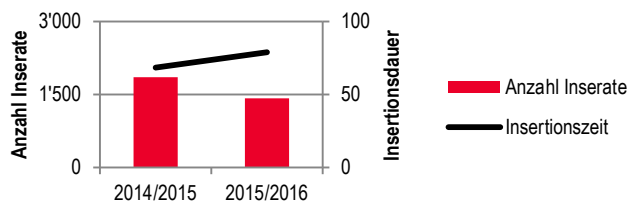
<sup>1</sup> Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

<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) untersucht.

# Stadt Genf

In der Stadt Genf hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 11 Tage auf 79 Insertionstage verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Stadt Genf

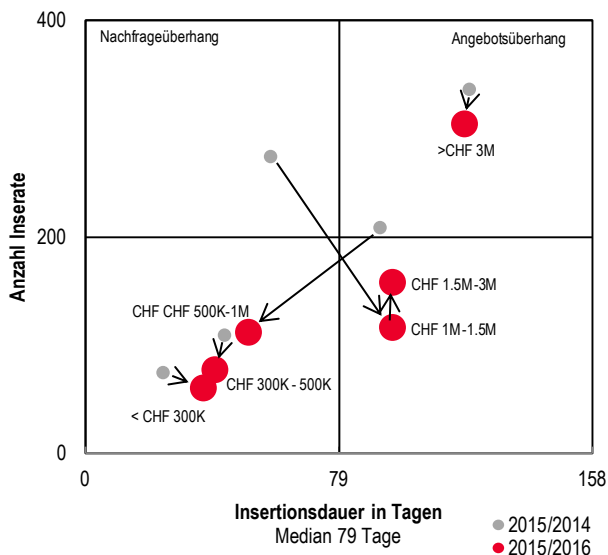


**In der Stadt Genf verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen von 68 auf 79 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 24% von 1'845 auf 1'404 deutlich zurückgegangen. Grund für den Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfragerückgang nach Eigentumswohnungen in der Stadt Genf.**

## Angebot nach Preissegment

In der Stadt Genf hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer verlängert. Dies täuscht jedoch über sehr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Preissegmenten hinweg. In einigen Segmenten hat sich die Insertionsdauer verlängert, in anderen hat sie sich hingegen verkürzt. Grosse Veränderungen waren im Markt der Wohnungen von CHF 500K bis CHF 1.5M zu beobachten. Deutlich angespannt hat sich die Situation im Markt der Wohnungen zwischen CHF 500K und 1M. Eine Halbierung der Angebotsmenge sorgte hier für eine Halbierung der Insertionsdauer. Der Markt hat sich von einem Angebotsüberhang zu einem Markt mit Nachfrageüberhang entwickelt. Stark entspannt hat sich dagegen die Situation im Segment der Wohnungen für CHF 1M-1.5M. Trotz einem über 50% kleineren Angebot hat sich die Insertionsdauer um über einen Monat erhöht.

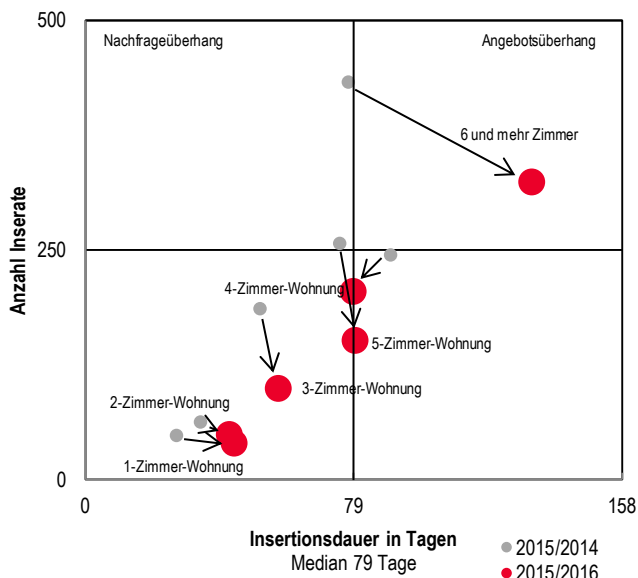
Angebot nach Preissegment  
Verkaufspreis in CHF



In Genf gilt grundsätzlich: Je teurer eine Wohnung, desto länger ist deren Insertionsdauer. Wohnungen für weniger als CHF 1M sind in Genf Mangelware und haben eine entsprechend kurze Vermarktungsdauer. Günstige Wohnungen für weniger als CHF 300K mussten nur gerade 37 Tage ausgeschrieben werden. Die Insertionsdauer hat sich in diesem Segment jedoch gegenüber dem Vorjahr um 2 Wochen verlängert, weil die Nachfrage nach diesen Wohnungen zurückging. Luxuswohnungen für mehr als CHF 3M mussten 118.5 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Damit mussten sie etwa gleich lange ausgeschrieben werden wie in der Vorjahresperiode. Die leicht tiefere Nachfrage wurde durch ein etwas tieferes Angebots antizipiert. Wie in der Vorperiode herrscht ein Angebotsüberhang bei Luxuswohnungen vor.

Angebot nach Zimmerzahl

Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



## Angebot nach Zimmerzahl

In Genf gilt ausserdem: Je mehr Zimmer eine Wohnung hat, desto länger muss sie im Schnitt inseriert werden.

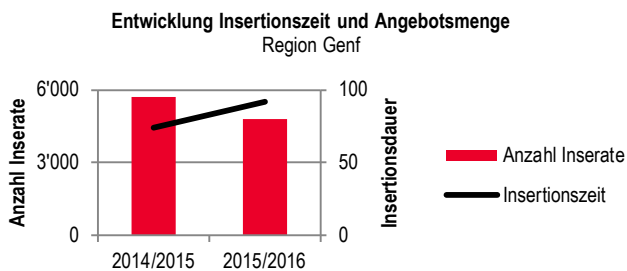
Es herrscht ein grosser Angebotsüberhang nach Grosswohnungen mit 6- und mehr Zimmern vor. Mit 131.5 Tagen mussten diese über 50 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung. Dies ist auf einen Nachfrageeinbruch in der Berichtsperiode zurückzuführen. 1- und 2-Zimmerwohnungen können dagegen bereits in weniger als 45 Tagen verkauft werden. In diesen Nischensegmenten herrscht ein Nachfrageüberhang vor. Die Situation hat sich jedoch gegenüber dem Vorjahr etwas entspannt. Die Insertionszeiten sind etwas angestiegen. Die Märkte der 3- bis 5-Zimmerwohnungen waren geprägt von einem kleineren Angebot. Die Wohnungsproduzenten haben in diesen Segmenten die kleinere Nachfrage in der Periode antizipiert und ihre Produktion gedrosselt. Die Insertionsdauer ist in diesen Segmenten daher konstant geblieben. Die hohen Insertionszeiten bei den grossflächigen Luxuswohnungen sind in Genf durch deren hohe Quadratmeterpreise erklärbar. Eine Wohnung mit mehr als 6 Zimmern wurde im Schnitt für CHF 14'000 pro m<sup>2</sup> angeboten. Mit 13'500 CHF pro m<sup>2</sup> ebenfalls relativ hohe Angebotspreise weisen 1-

Zimmerwohnungen auf 2- bis 5-Zimmer-wohnungen wurden für etwas mehr als 12'500 CHF pro m<sup>2</sup> angeboten.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einige Objekte mussten über 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in jedem Segment in weniger als 250 Tagen verkauft werden. Am kleinsten ist die Schwankungsbreite der Insertionsdauer bei den kleinen und preiswerten Wohnungen. Je teurer und je grösser ein Objekt, desto stärker variierte die Vermarktungsdauer.

## Region Genf

In der Region Genf hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 18 Tage auf 92 Insertionstage stark verlängert.



In der Region Genf verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 74 auf 92 Insertionstage. Dies obwohl weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 16% von 5'708 auf 4'799 zurückgegangen. Grund für den Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfragerückgang nach Eigentumswohnungen in der Region.

### Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

In der Region Genf ist das Angebot an Eigentumswohnungen in der Stadt Genf und den suburbanen Agglomerationsgemeinden stark zurückgegangen. Eine stabile Anzahl Inserate war in allen anderen Gemeindetypen zu beobachten. Die Insertionszeiten sind in allen Gemeindetypen angestiegen.



#### Zentren

Eigentumswohnungen lassen sich in der Stadt Genf mit 79 Tagen am schnellsten verkaufen. Die Insertionsdauer stieg allerdings gegenüber der Vorperiode um 11 Tage an. In der Berichtsperiode sank die Anzahl Inserate um nahezu 30% von 1'385 auf 978. Dies lässt auf eine rückläufige Nachfrage in den Zentren schliessen.



#### Suburbane Gemeinden

Wohnungen in den suburbanen Agglomerationsgemeinden fanden mit 85 Tagen Insertion ebenfalls relativ schnell einen Käufer. Die Insertionsdauer ist gegenüber der Vorperiode um 18 Tage angestiegen. Dies erstaunt, da auch hier das Angebot um gut 20% eingebrochen ist. Die Anzahl der verkauften Wohnungen sank von 1'423 auf 1'124. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging damit etwas zurück.

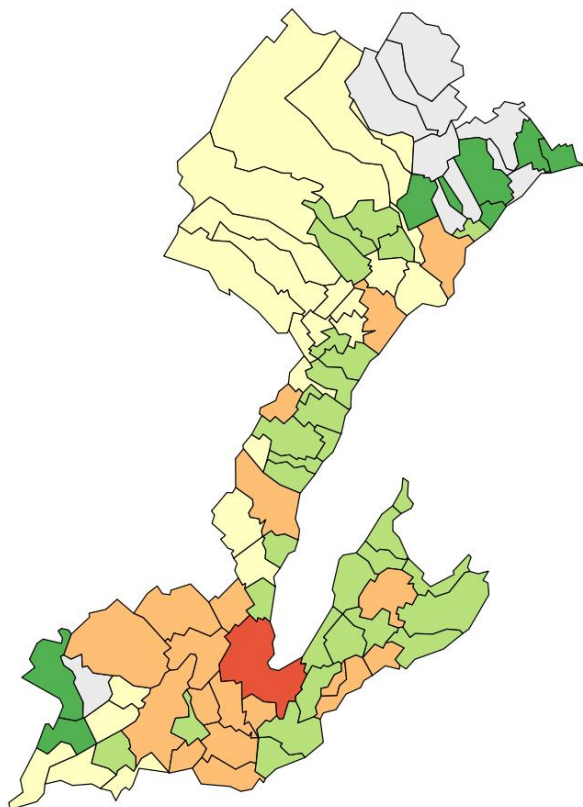


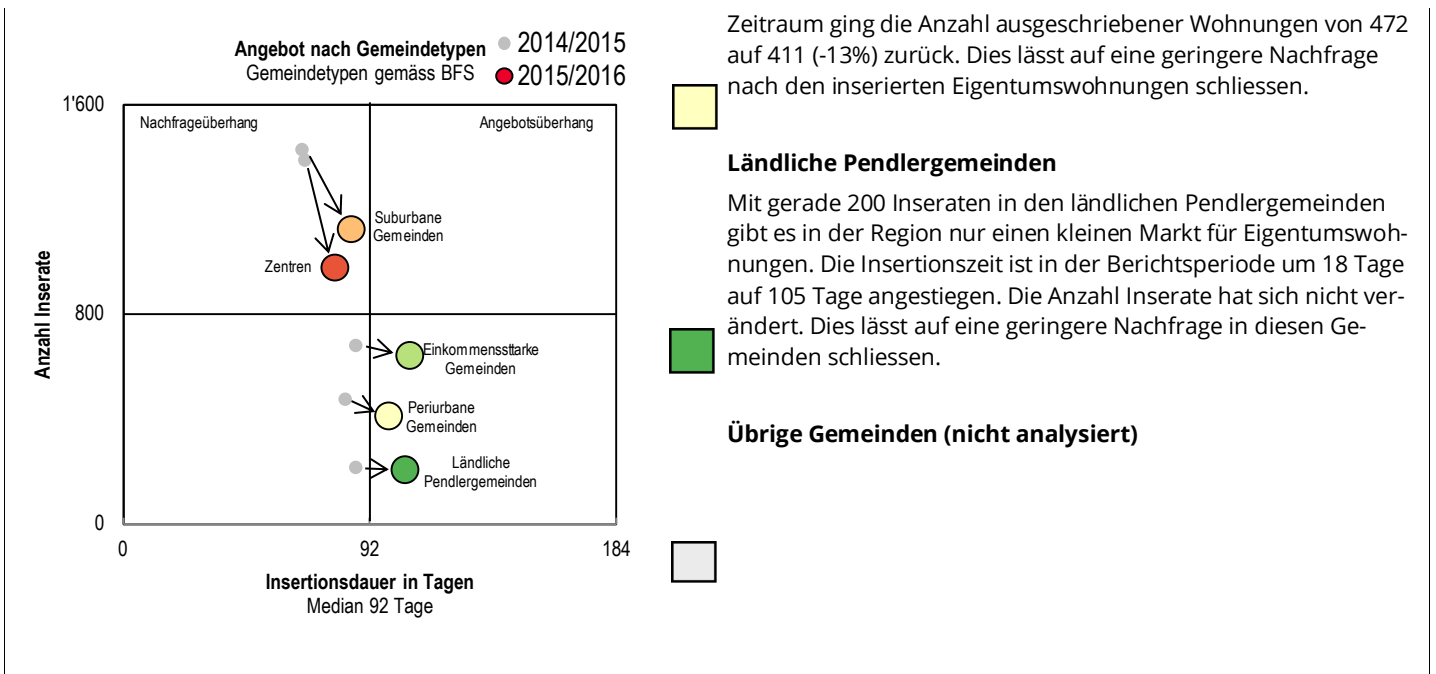
#### Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden dauerte die Vermarktung im Schnitt 107 Tage. Die Insertionsdauer stieg damit mit 20 Tagen deutlich an. Im Vergleich mit den Zentren und suburbanen Gemeinden blieb die Anzahl Inserate etwa konstant. Sie ging nur um 5% von 679 auf 642 zurück. Somit ist die Nachfrage nach Stockwerkeigentum zurückgegangen.

#### Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 99 Tage. Die Insertionsdauer ist gegenüber der Vorperiode um 16 Tage angestiegen. Im selben





Zeitraum ging die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen von 472 auf 411 (-13%) zurück. Dies lässt auf eine geringere Nachfrage nach den inserierten Eigentumswohnungen schliessen.

**Ländliche Pendlergemeinden**

Mit gerade 200 Inseraten in den ländlichen Pendlergemeinden gibt es in der Region nur einen kleinen Markt für Eigentumswohnungen. Die Insertionszeit ist in der Berichtsperiode um 18 Tage auf 105 Tage angestiegen. Die Anzahl Inserate hat sich nicht verändert. Dies lässt auf eine geringere Nachfrage in diesen Gemeinden schliessen.

**Übrige Gemeinden (nicht analysiert)**