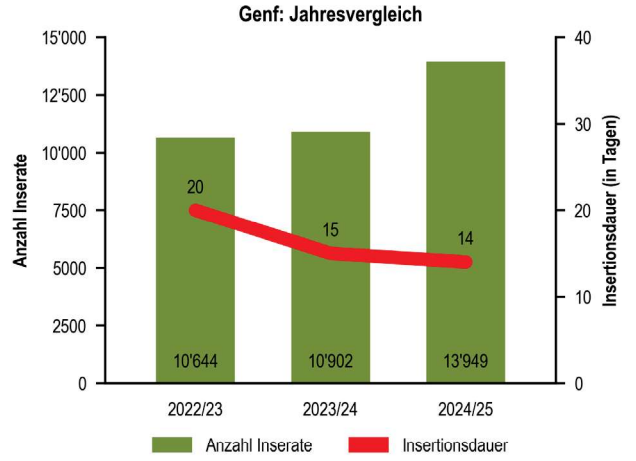

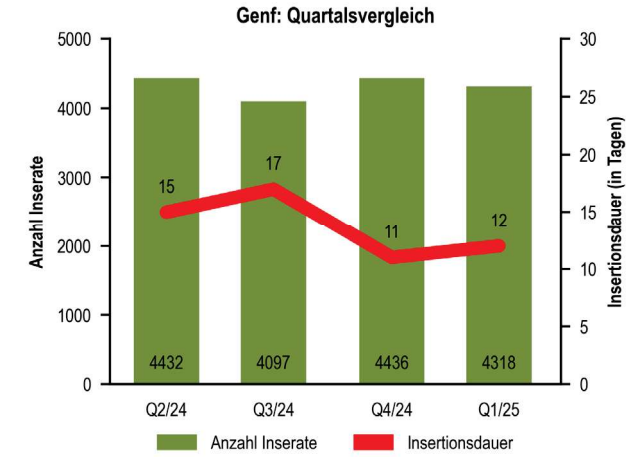

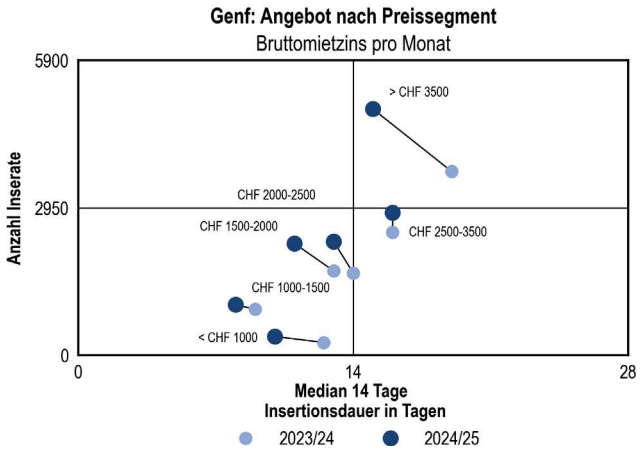

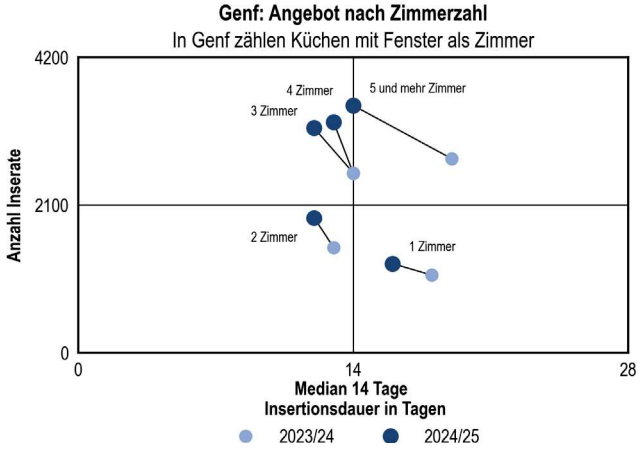

Stadt Genf

Genf ist auch weiterhin die Stadt mit einem der angespanntesten städtischen Wohnungsmärkte. Auch der Angebotszuwachs um 28% vermag keine Linderung zu bringen. Die Insertionsdauer verkürzt sich sogar noch um 1 Tag auf zuletzt 14 Tage.

Jahresvergleich. Genf verzeichnet einen erfreulichen und offenbar ersehnten Zuwachs des Marktangebots. Dieser ist wohl eine Folge der Mietzinsentwicklung mit zwei Zinsschritten im Jahr 2023. Mit fast 14 000 Insertionen ist Genf nach Zürich neu der zweitgrösste Transaktionsmarkt und hat Basel an dieser Position abgelöst. Der Umzugswunsch bzw. der Wunsch, sich in Genf niederzulassen, kann aber weiterhin nicht voll befriedigt werden. Trotz 28% mehr Ausschreibungen sinkt die Insertionsdauer weiter auf 14 Tage. So kurz war sie in Genf noch nie.

Quartalsentwicklung. Die Insertionsdauer der beiden Winterquartale stechen besonders ins Auge. Trotz unvermindertem Angebot sinkt die Dauer auf 11 bzw. 12 Tage. Es kommen zwar mehr Wohnungen auf den Markt. Dieses Angebot wird aber immer rascher absorbiert.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen mit einem Monatsmietzins über 3500 CHF stellen das mit Abstand grösste Segment am Transaktionsmarkt dar (4926 Objekte). 34% mehr Wohnungen in diesem Segment werden in einer um 4 Tage kürzeren Dauer vermietet (15 Tage). Auch in allen anderen Segmenten bleibt es eine grosse Herausforderung, eine Wohnung zu finden. Das Mehrangebot bringt noch keine Entspannung. In keiner anderen Stadt werden so viele teure Wohnungen angeboten und in keiner anderen Stadt werden sie so schnell vom Markt absorbiert. Im Umkehrschluss werden in keiner anderen Stadt so wenig bezahlbare Wohnungen angeboten. Es wird deutlich, dass der vor mehr als 20 Jahren eingeführte Mietzinsdeckel die Lage nicht verbessert, sondern die Wohnungsnot für bezahlbare Wohnungen verschlimmert hat.

Angebot nach Zimmerzahl. Die oberste Grössenklasse ist in Genf auch das grösste Marktsegment (3514 Objekte, +27%). Das Bild ist über alle Klassen hinweg homogen: deutlich mehr Ausschreibungen, aber trotzdem kürzere Insertionszeiten.

Erst- und Wiedervermietung. Das Segment der Neubauobjekte ist in Genf praktisch inexistent (284 Objekte). Grund dafür dürften die unattraktiven Rahmenbedingungen für Wohnbauträger sein.