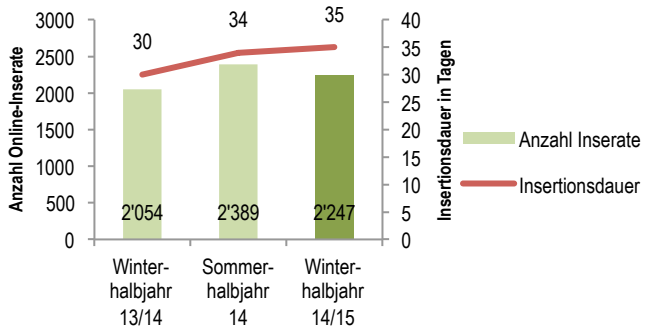
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St.Gallen, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 6% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Trotzdem hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt von 34 auf 35 Insertionstage leicht entspannt.

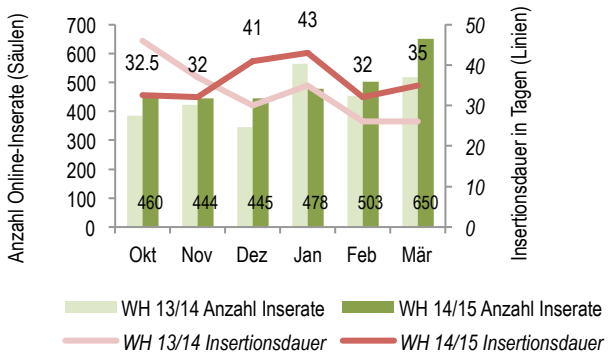
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 2‘247 gegenüber 2‘389 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 34 auf 35 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit zurückgegangen. Die Situation ist deutlich entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor, als auch das Angebotsvolumen etwas kleiner war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 614 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf in Bezug auf die Insertionszeiten anfangs Herbst angespannter als ein Jahr zuvor. Die Situation entspannte sich markant in den Weihnachtsmonaten Dezember und Januar.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

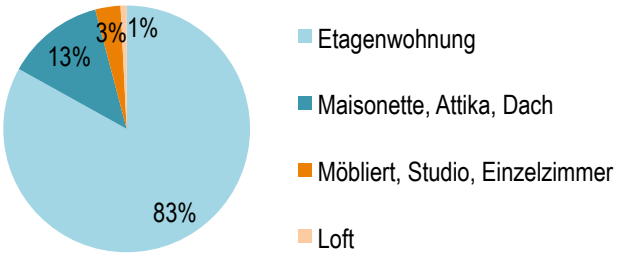
Bei über 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 13% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 3% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (25 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (28 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (30 Tage).

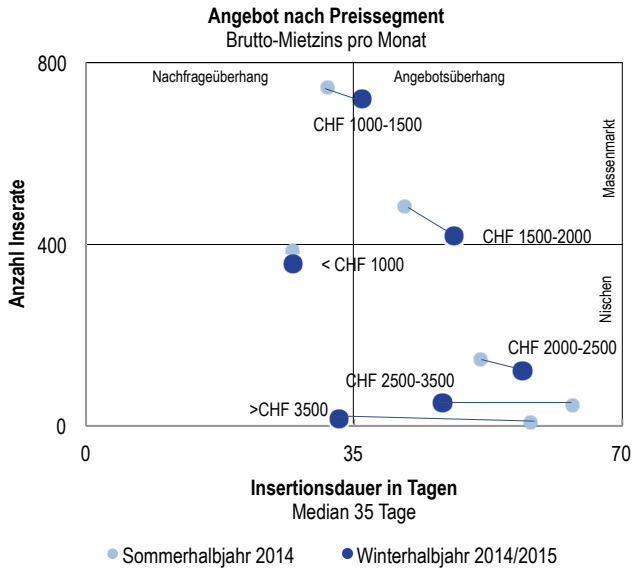
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (27 Tage) und
- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (27.5 Tage).



[1] Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

Längere Insertionszeiten, bei Entspannung im preiswerten und Anspannung im teuren Segment.

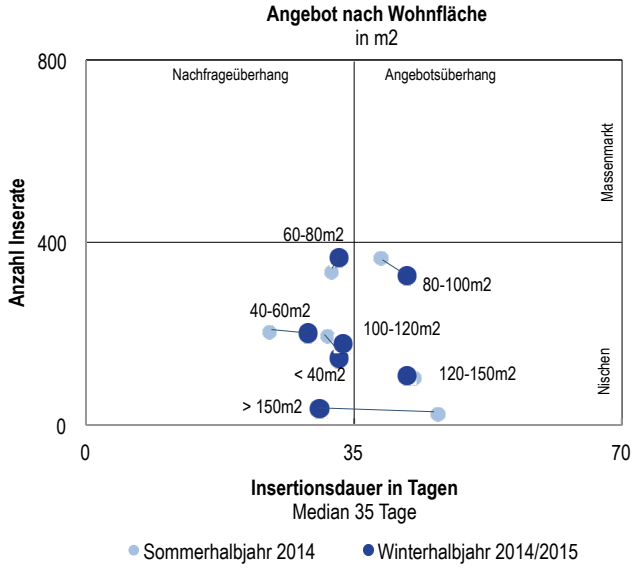


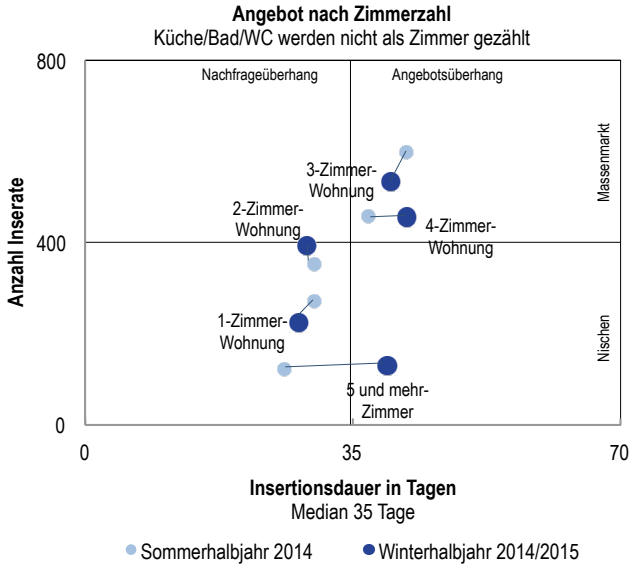
Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gesunkene Nachfrage hin.

Die Entspannung der Insertionszeiten ist das Ergebnis von unterschiedlichen Dynamiken. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen von CHF 1‘000 bis 2‘000 hat abgenommen, bei geringerem Angebot. Umgekehrt ist die Nachfrage nach teuren Wohnungen über CHF 2‘500 gestiegen, bei gleichem Angebotsvolumen.

Die grössere Nachfrage traf in besonderem Mass grossflächige Wohnungen mit über 150m^2 respektive mit vier bis fünf Zimmern.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche oder ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 1‘616 Wohnungen, 96% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘000 Franken (ca. 360 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 27 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen von 1‘500 bis 3‘500 Franken ab: Sie mussten zwei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen (40-60m^2) respektive im Nischenangebot von Wohnungen mit über 150m^2.

Etwas nachgelassen hat die Nachfrage nach Wohnungen mit 80 bis 100 m^2.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Die Situation hat sich zudem leicht angespannt.

Gegenüber der Vorperiode ist dagegen die Nachfrage nach Familienwohnungen mit fünf Zimmern deutlich gesunken.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 drei Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 97% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1‘309 von 1‘768 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 74% aller online inserierten Wohnungen.