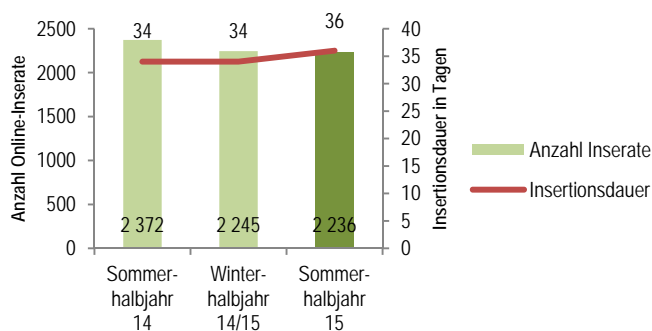


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St.Gallen, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden in etwa gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode angeboten. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich leicht von 34 auf 35.5 Insertionstage entspannt.

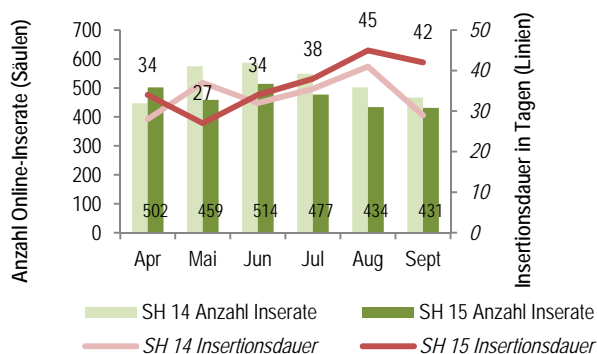
Veränderung zu Vorperioden



Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in St. Gallen ist sehr stabil. Bei minim gesunkenem Angebot von 2'236, gegenüber 2'245 inserierten Wohnungen in der Vorperiode, hat die Insertionsdauer von 34 auf 36 Tage zugenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit leicht zurückgegangen. Die Situation ist auch etwas entspannter als im Vorjahr als das Wohnungsangebot noch etwas grösser war.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 614 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand 829 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres 2015 zeigt sich eine deutliche Entspannung ab Mai. Dies obwohl das Angebot an Wohnungen ab Juni stetig abgenommen hat. Während im angespanntesten Monat Mai Wohnungen nur rund 27 Tage ausgeschrieben werden mussten, waren im entspanntesten Monat August zweieinhalb Wochen mehr nötig.

Ein gleicher Trend war auch letztes Jahr während der Sommerferien zu erkennen. Neu ist jedoch, dass die Insertionszeit nach dem Sommer mit 42 Tagen sehr hoch geblieben ist. Interessant wird zu beobachten sein, ob sich die Insertionszeiten im Winterhalbjahr wieder verkürzen oder ob sie auf diesem hohen Niveau verharren.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

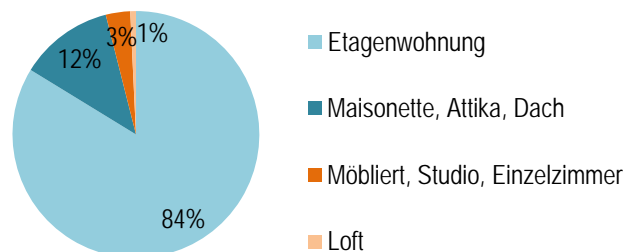
Bei etwa 84% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 12% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumsanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 3% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (23 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (28.5 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (32.5 Tage).

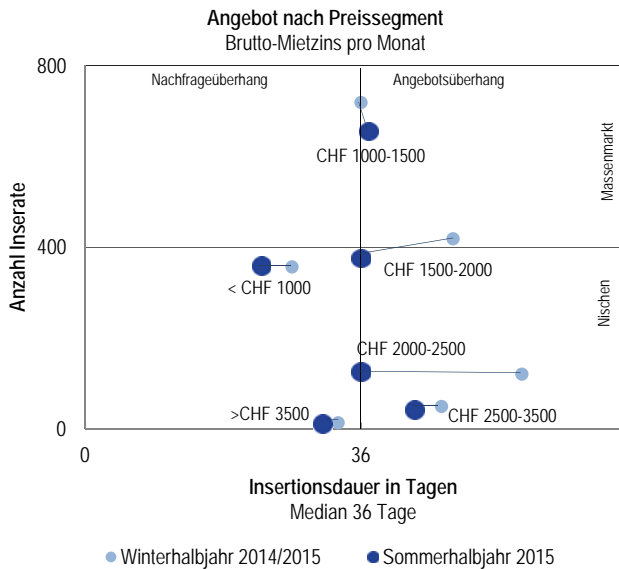
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (25 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (27.5 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit mehr als 150m² (27 Tage).



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

Insertionszeiten im mittleren und hohen Preissegment steigen stark an.

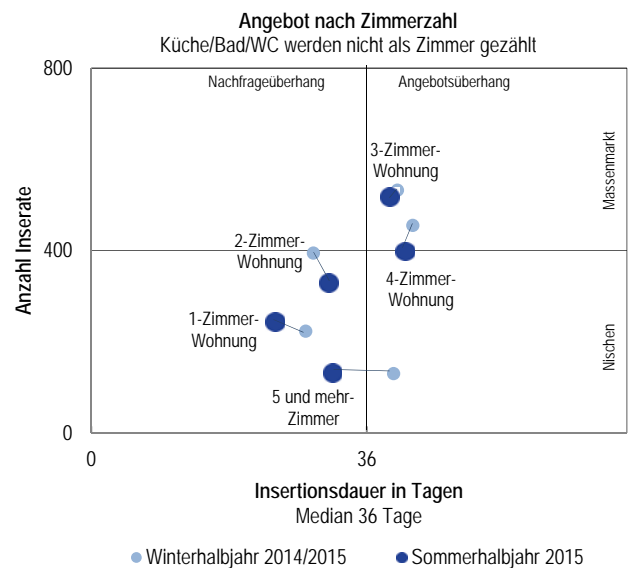
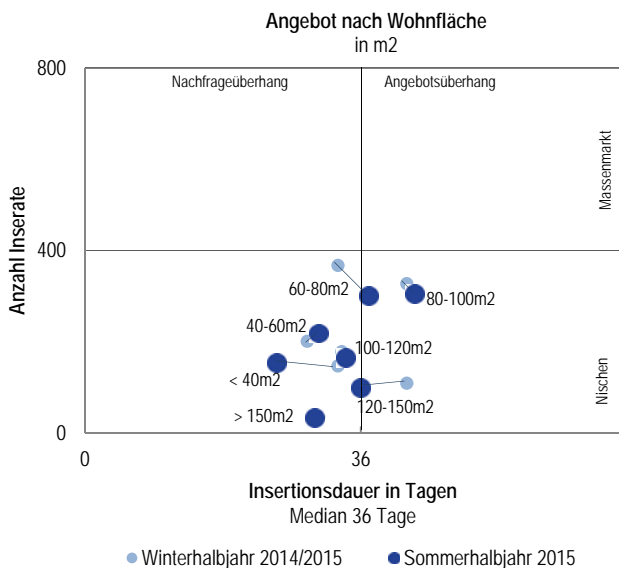


Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei konstanter Anzahl angebotener Mietwohnungen auf dem Markt deutet in der Betrachtung des Gesamtmarktes auf eine leicht gesunkene Nachfrage hin.

Da das Angebot in den meisten Segmenten konstant war, sich die Insertionszeit aber verkürzt hat, kann in diesen Segmenten auf eine grössere Nachfrage geschlossen werden. Im mittleren Preissegment (CHF 1'500-2'500) war dies besonders ausgeprägt. Einzig im in St. Gallen bedeutendsten Preissegment der Wohnungen von CHF 1'000-1'500 hat eine überproportionale Abnahme der Nachfrage bei sinkendem Angebot die Insertionszeiten verlängert. Da sich die Median-Wohnung in St. Gallen in diesem Preissegment befindet erklärt sich dadurch die Zunahme der Insertionszeit in der Gesamtbetrachtung der Stadt.

Grosse Wohnungen mit vielen Zimmern im mittleren und oberen Preissegment waren besonders gefragt.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hat ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Eine um 20 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. 10 Quadratmeter mehr Wohnfläche verlängern die Insertionsdauer ceteris paribus um 6 Tage. Ein Balkon hat in St. Gallen keinen signifikanten Einfluss auf die Länge der Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

Rund 1'391 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'000 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'000 Franken (ca. 360 Wohnungen, 23% des Angebots) wurden mit 23 Tagen besonders schnell absorbiert.

Die in der Vorperiode noch grossen Unterschiede bei der Insertionsdauer in den verschiedenen Preissegmenten haben sich stark reduziert.

Angebot nach Wohnfläche

Nach Wohnfläche bestand ein ausgeprägter Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen (bis 60m²) respektive im Nischenangebot von sehr grossen Wohnungen mit über 150m².

Bei den Wohnungen mit 120-150 m² hat sich der Angebotsüberhang aus der Vorperiode abgebaut.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand wie bisher ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Neu sind auch Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern knappe Ware. Damit ist St. Gallen die einzige der untersuchten Städte, wo ein Mangel an Grosswohnungen besteht.

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 Sommerhalbjahr 2015 2% der Insertionsdauer. Die übrigen 98% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'213 von 1'646 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 74% aller online inserierten Wohnungen.