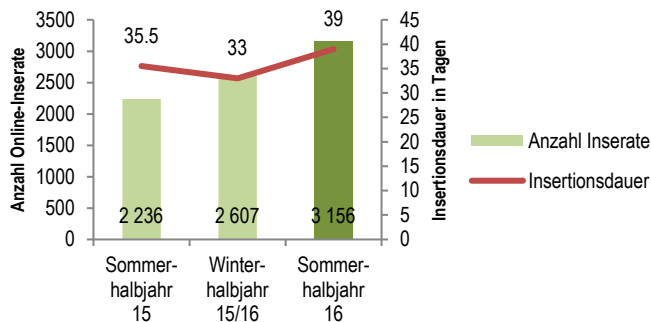


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Sommerhalbjahr 2016¹

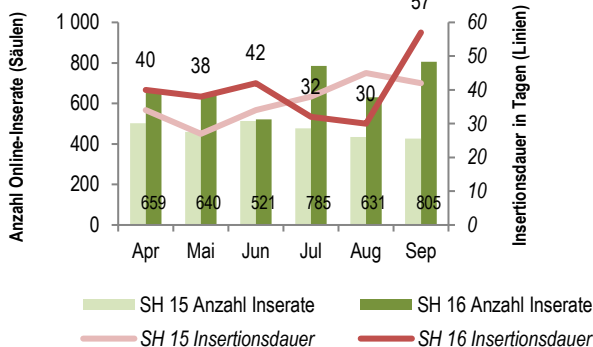
Im Sommerhalbjahr sind mit einem Plus von 21% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Das ausgedehnte Angebot führte zu einem Anstieg der Insertionsdauer um 6 Tage auf 39 Insertionstage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei stark gestiegenem Angebot von 3'156 inserierten Wohnungen, gegenüber 2'607 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 33 auf 39 Tage zu. Im Vergleich zum Sommerhalbjahr 2015 stieg die Anzahl der Inserate um über 40%.

Veränderung innerhalb der Periode



Im traditionell entspannten St. Galler Mietwohnungsmarkt mit seinen langen Insertionszeiten, war nur ein schwacher Zusammenhang zwischen der Angebotsmenge an Mietwohnungen und deren Insertionszeit auszumachen.

Gegen Ende des Sommerhalbjahres ist die Insertionsdauer stark gestiegen. Im September musste eine Wohnung 57 Tage ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Das Überangebot an Mietwohnungen wurde nur noch durch die Städte Chur und Lugano übertroffen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

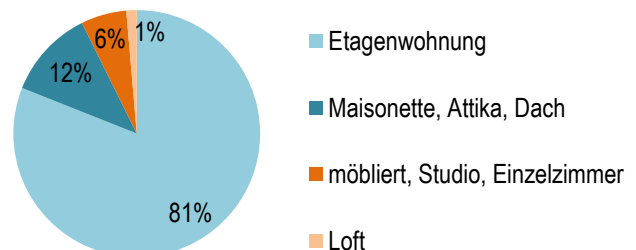
Bei etwa 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 12% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 6% aus. Der Anteil an Lofts war 1%.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (30 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit <40m² (27 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (27.5 Tage).

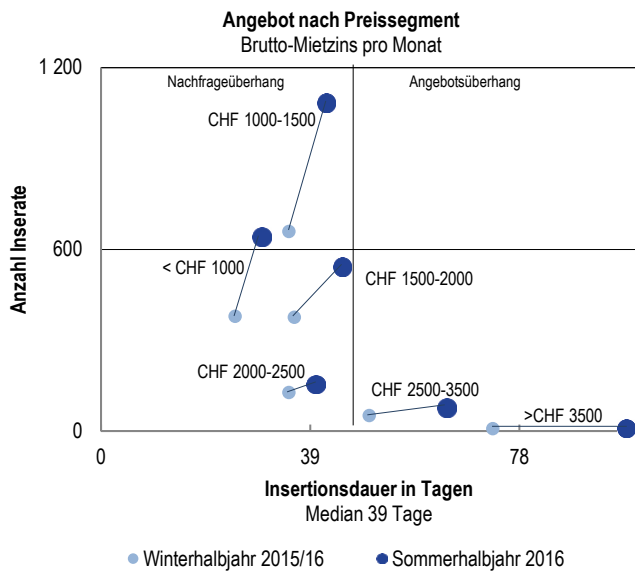
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (48 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (45.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (48 Tage).



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

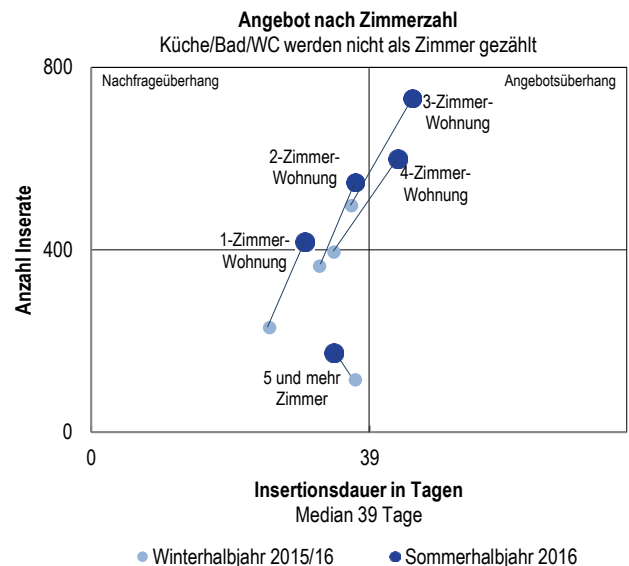
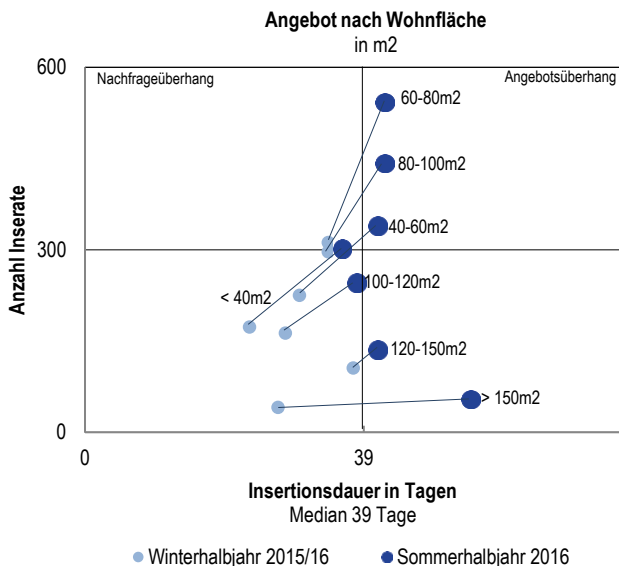
Starke Angebotsausweitung führt zu einem noch höheren Überangebot an Mietwohnungen.



Auffällig ist die grosse Angebotsausweitung in nahezu allen Segmenten des St. Galler Mietwohnungsmarktes. Diese führte dazu, dass sich die Insertionsdauer in St. Gallen deutlich verlängerte. Die gestiegene Angebotsmenge wurde nur teilweise durch eine höhere Nachfrage aufgefangen. Sogar preiswerte, kleinflächige Einzimmerwohnungen, die in fast allen untersuchten Städten knapp sind, müssen in St. Gallen über 30 Tage ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden.

Nur die Städte Chur und Lugano weisen noch längere Insertionszeiten aus.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 25 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 2.4m² mehr Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Ein Balkon hatte keinen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Ob es sich um einen Neubau oder Altbau handelt, war ebenfalls nicht relevant für die Vermarktungsdauer von Mietwohnungen.²



Angebot nach Preissegment

Rund 1'724 Wohnungen, 69% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 1'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 (ca. 640 Wohnungen, 26% des Angebots) wurden mit 30 Tagen vergleichsweise schnell absorbiert.

Der St. Galler Mietwohnungsmarkt ist durch vergleichsweise sehr tiefe Mieten geprägt. Wohnungen für mehr als CHF 2'500 wurden in St. Gallen kaum angeboten. Es bestanden kaum Angebote in diesem Segment. Das konstante Überangebot an Mietwohnungen hält die Mieten auf sehr tiefem Niveau.

Angebot nach Wohnfläche

Der Wohnungsmarkt in St. Gallen befand sich, was die Wohnfläche angeht, in einem guten Gleichgewicht: Die Insertionsdauer von kleinflächigen und grossflächigen Wohnungen pendelten um den Medianwert von 39 Insertionstagen. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrager somit recht gut.

Vergleichsweise etwas im Überfluss vorhanden waren Grosswohnungen mit mehr als 150m². Die Insertionsdauer in diesem Segment hat sich von 27 auf 54 Insertionstage verlängert. Diese Wohnungen müssen damit rund 2 Wochen länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Zimmerzahl

Bezogen auf die Zimmerzahl befand sich der St. Galler Mietwohnungsmarkt in einem guten Gleichgewicht. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrage sehr gut. Allenfalls waren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit 30 Tagen Insertionszeit etwas knapper als Wohnungen für grössere Haushalte.

Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hat sich die Insertionsdauer trotz einer starken Angebotsausweitung leicht verkürzt. Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage schliessen.

² 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 1% der Insertionsdauer. Die übrigen 99% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 2'052 von 2'521 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81% aller online inserierten Wohnungen.