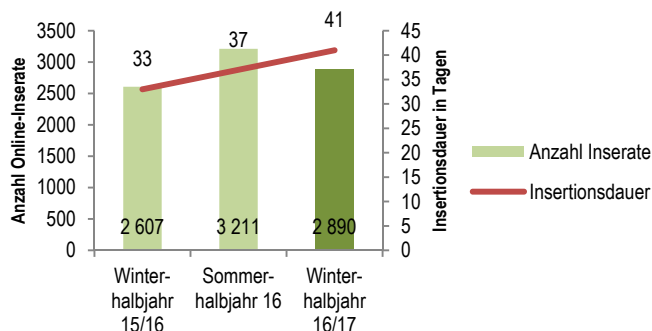


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Winterhalbjahr 2016/17<sup>1</sup>

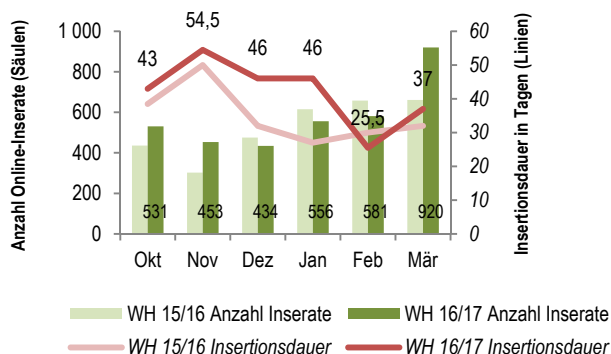
**Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden 10% weniger Wohnungen angeboten. Dennoch stieg die durchschnittliche Insertionszeit um 4 Tage auf neu 41 Tage. Damit landet St. Gallen hinter Lugano auf Platz 2 der längsten Insertionsdauern für Schweizer Mietwohnungen.**

## Veränderung zu Vorperioden



Nachdem im vergangenen Sommerhalbjahr eine klare Zunahme des Mietwohnungsangebots zu verzeichnen war (+23%), erfuhr der Markt im untersuchten Winterhalbjahr einen Rückgang des Angebotes um 10%. Trotz dieser Angebotsverknappung mussten die Vermieter ihre Objekte neu 41 Tage inserieren, um einen Mieter zu finden. Dies entspricht einer Zunahme von 4 Tagen gegenüber der Vorperiode. Im schweizweiten Vergleich müssen nur Vermieter auf dem Luganeser Mietwohnungsmarkt mehr Geduld aufbringen (42 Tage), um einen Abnehmer zu finden.

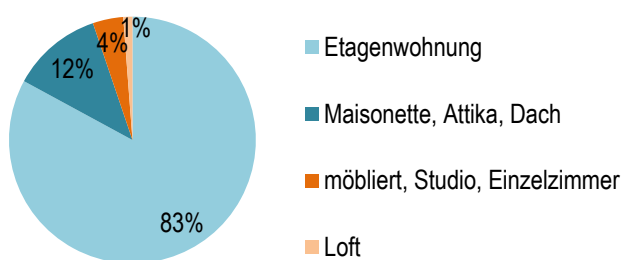
## Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des untersuchten Winterhalbjahres schwankten die Insertionszeiten markant. Während das Angebot von Oktober zu November leicht sank (-15%), erreichte die Insertionszeit ein Rekordhoch von fast 55 Tagen. Zum Jahresende hin sank das Angebot nochmals leicht (-4%), und die Insertionszeit normalisierte sich mit 46 Tagen ein wenig. In den zwei Folgemonaten stieg die angebotene Menge. Während sich die Insertionszeit zum Jahreswechsel hin nicht änderte, spannte sich der Markt enorm an, was im Rekordtief von lediglich 25,5 Insertionstagen resultierte. Im März erfuhr der St. Galler Mietwohnungsmarkt einen Angebotsanstieg von fast 60%, was sofort zu einer Entspannung des Marktes führte.

Diese Turbulenzen sind für den sonst eher entspannten St. Galler Markt aussergewöhnlich.

## Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten



Bei 83% der angebotenen Mietwohnungen handelte es sich in der untersuchten Periode um Etagenwohnungen. Objekte für Menschen mit wenig Platzbedürfnissen (möblierte Kleinwohnungen, Studios, Einzelzimmer) hingegen waren mit nur 4% im helvetischen Vergleich klar untervertreten.

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in folgenden Marktsegmenten eine kurze Insertionszeit registriert:

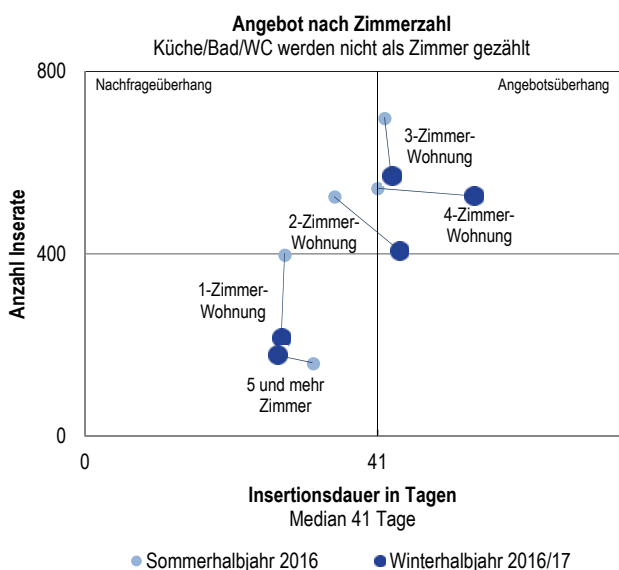
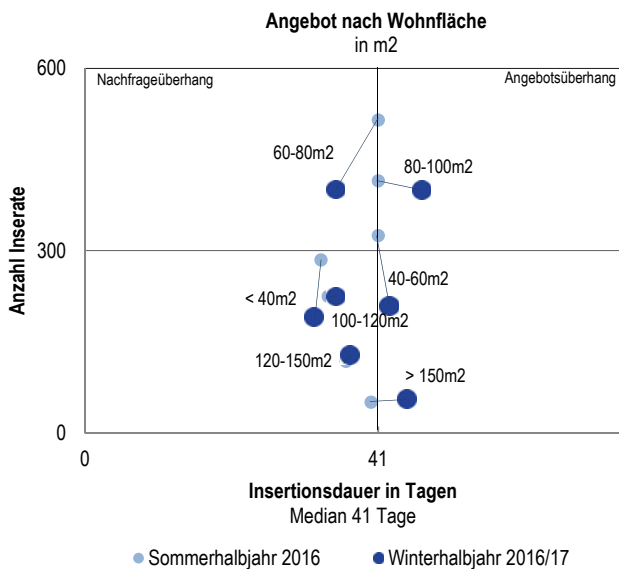
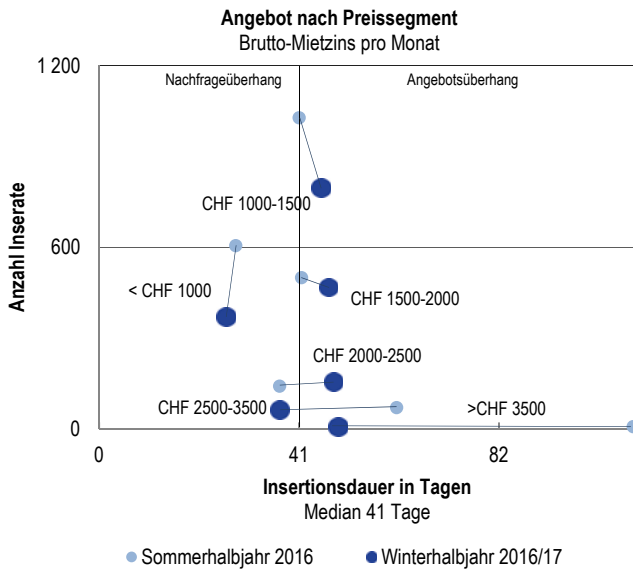
- 1-Zimmer-Wohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (28 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 80–100m<sup>2</sup> (13 Tage)
- 5-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> (21 Tage)

In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit 80–120m<sup>2</sup> (ca. 59 Tage)
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120–150m<sup>2</sup> (58,5 Tage)
- 2-Zimmer-Wohnungen mit < 40m<sup>2</sup> (60,5 Tage)

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

## Rückgang des Angebotes bei kleinen und günstigen Wohnungen



Der deutliche Angebotsrückgang am St. Galler Wohnungsmarkt wurde primär durch einen Rückgang von Online-Inseraten im Segment der günstigen (< CHF 1'500) und kleinen (< 80m<sup>2</sup>; < 4 Zimmer) Wohnungen verursacht. Trotz der deutlichen Verknappung haben sich die Insertionszeiten bei diesen Wohnungen kaum verändert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich der entspannte Wohnungsmarkt der Stadt St. Gallen durch einen gesunden Wohnungsmix auszeichnet. Vor allem in Bezug auf den Mietpreis und die Wohnfläche bewegen sich die Insertionszeiten aller Segmente relativ nahe am Medianwert.

In der Berichtsperiode ging eine um CHF 25 höhere Miete mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 1.8m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche verkürzten die Insertionsdauer um 1 Tag. Neubauten mussten in St. Gallen 21 Tage länger ausgeschrieben werden als Altbauten.

### Angebot nach Preissegment

Die zwei günstigsten Segmente (< CHF 1'500) von kleinen Wohnungen machten zusammen 62% der angebotenen Mietobjekte aus. Dies waren in der untersuchten Periode zudem die einzigen Segmente mit stark fallendem Angebot. Die Insertionszeiten veränderten sich dabei nur minim, was auf eine rückläufige Nachfrage nach günstigen Wohnungen in St. Gallen hinweist. Dies kann damit zusammenhängen, dass auch grössere Wohnungen in St. Gallen relativ preiswert sind.

Der St. Galler Mietwohnungsmarkt ist durch vergleichsweise tiefe Mieten geprägt. Wohnungen für mehr als CHF 2'500 wurden in St. Gallen kaum angeboten. Die Nachfrage für Wohnungen zu CHF 2'500 bis 3'500 hat im vergangenen Winterhalbjahr zugenommen, was zu einer Reduktion der durchschnittlichen Insertionszeit von 61 auf 37 Tagen führte.

### Angebot nach Wohnfläche

Auch bei einer Segmentierung nach Wohnflächen lässt sich der erwähnte Angebotsrückgang in den drei kleineren Segmenten (< 80m<sup>2</sup>) wiedererkennen.

Der angebotene Wohnungsmix nach Wohnfläche scheint sich in St. Gallen gut eingependelt zu haben: Alle Segmente siedelten sich in der vergangenen Periode um den Median der Insertionsdauer herum an.

### Angebot nach Zimmerzahl

Wenig überraschend zeigte sich der Angebotsrückgang auch in dieser Segmentierung in den drei kleineren Segmenten, also bei Mietwohnungen mit 1 bis 3 Zimmern. Bei 1-Zimmer-Wohnungen blieb der Markt wie in der Vorperiode angespannt, wobei der starke Rückgang des Angebotes zu keiner weiteren Anspannung führte: Die Insertionszeiten veränderten sich kaum und blieben deutlich unter dem Medianwert. 2-Zimmer-Wohnungen mussten leicht länger inseriert werden, bei 3-Zimmer-Wohnungen waren keine grösseren Schwankungen zu erkennen. Mietobjekte mit 4 Zimmern verzeichneten einen klaren Angebotsüberhang: Bei leicht kleinerem Angebot nahm die Insertionszeit um 13.5 Tage oder 33% zu. Bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hingegen spannte sich der Markt weiter an. Insertionszeiten, die deutlich unter dem Median liegen, sind einzigartig in St. Gallen: In allen anderen untersuchten Städten gibt es grosse Wohnungen im Überfluss.

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