

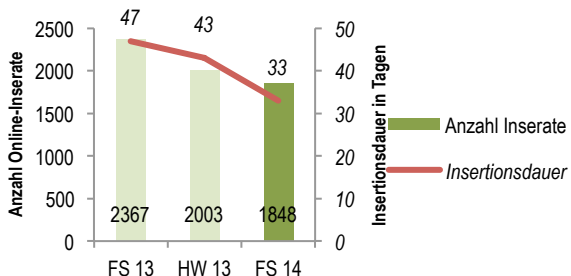
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St.Gallen, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS 14)

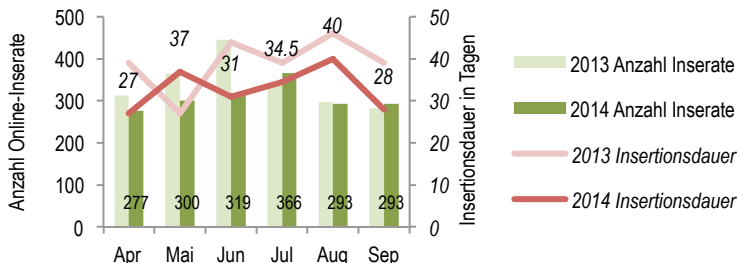
Aufgrund des kleineren Wohnungsangebot und steigender Nachfrage verkürzte sich die Insertionsdauer deutlich auf 33 Tage, gegenüber der Vorperiode mit 43 Tagen.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 1.54%, 648 Wohnungen

Veränderung zu Vorperioden



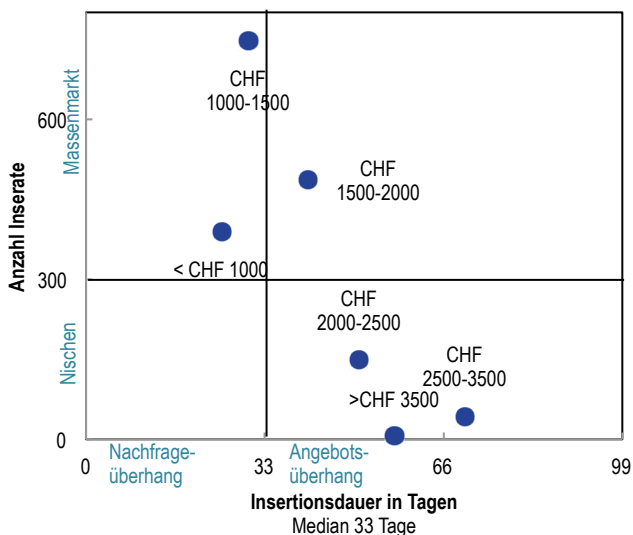
Veränderung innerhalb der Periode



Wegen des kleineren Angebots von rund 1'850 gegenüber 2'000 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 43 auf 33 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war angespannter als in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit 40 Tagen Insertionszeit.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



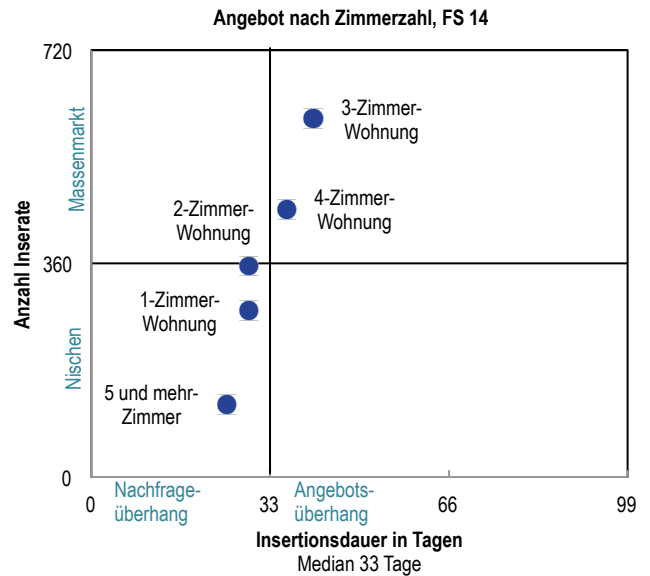
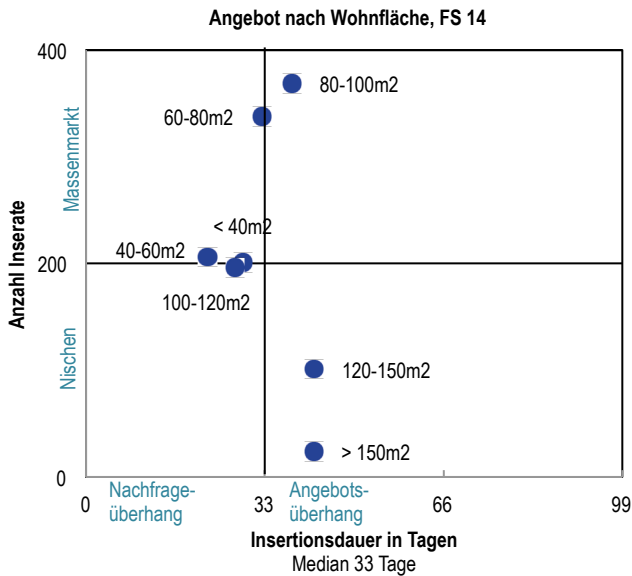
Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

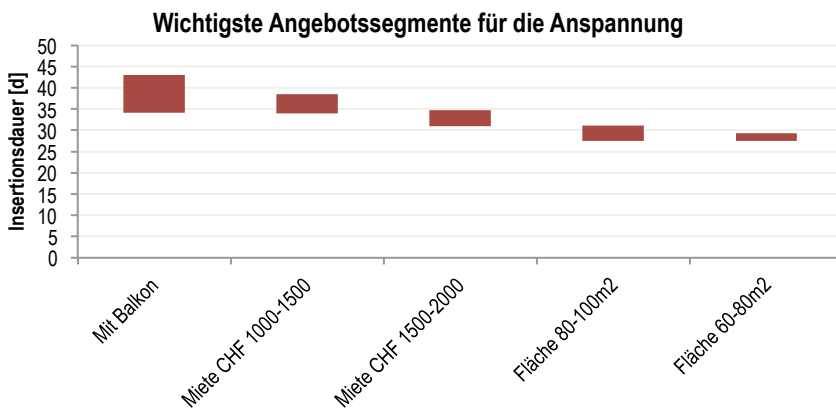
Mit 41% wurden knapp 750 Wohnungen im Preissegment von 1'000 bis 1'500 Franken angeboten. Diese wurden mit 30 Tagen Insertionszeit drei Tage weniger schnell als günstige Wohnungen unter 1'000 Franken absorbiert. Die 10% Wohnungen über 2'000 Franken (198) warteten im Vergleich mehr als doppelt so lange auf einen Nachmieter.

Nach Wohnfläche waren alle Wohnungen mit weniger als 100m² ähnlich nachgefragt. Ein leichter Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit mehr als 120m² Wohnfläche.

Nach Zimmerzahl bestand ein leichter Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern respektive einem bis zwei Zimmern. Einen leichten Angebotsüberhang mit einer Woche längerer Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit drei Zimmern.



Insertionszeit verkürzt sich wegen deutlich grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon, sowie Wohnungen im mittleren Preissegment und mit mittleren Wohnflächen.

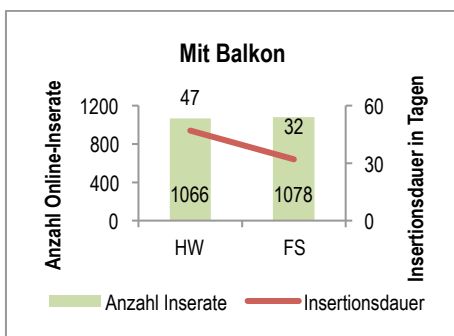


Weil das Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode sank und die Insertionsdauer deutlich kürzer geworden ist, lässt dies auf eine Angebotsknappheit bei den Mietwohnungen schliessen.

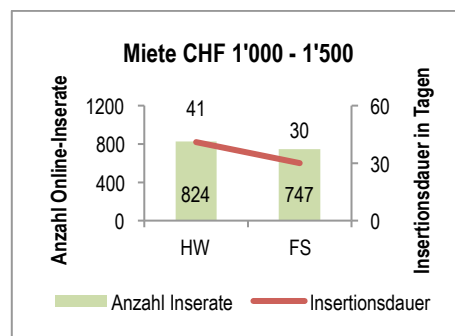
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd) und Wohnfläche (verkürzend).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

Wohnungen mit Balkon waren gefragter, bei gleich grosser Angebot



Wohnungen für 1'000 bis 1'500 Franken waren gefragter, bei kleinerem Angebot



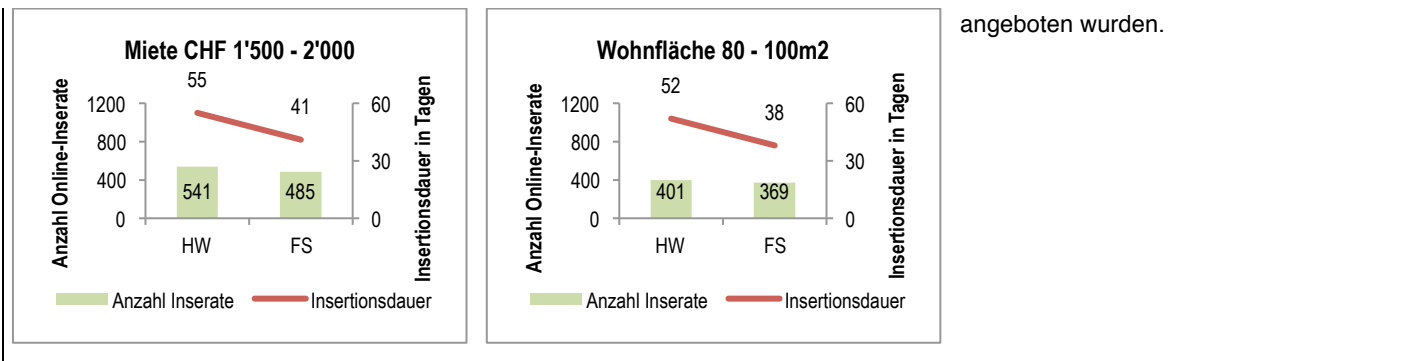
Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Dies bei gleich grossem Angebot wie in der Vorperiode.

Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen für 1'000 bis 1'500 respektive 1'500 bis 2'000 Franken. In beiden Segmenten gab es im Frühjahr / Sommer ein kleineres Angebot als in der Vorperiode.

Wohnungen für 1'500 bis 2'000 Franken waren gefragter, bei kleinerem Angebot

Wohnungen mit 80 – 100m² Wohnfläche waren deutlich gefragter, bei kleinerem Angebot

Den vierten Effekt machte eine deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 80 bis 100m² Wohnfläche aus, von denen ebenfalls weniger als im Halbjahr zuvor



angeboten wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 zwei Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 98 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'437 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 94 Prozent aller online inserierten Wohnungen.