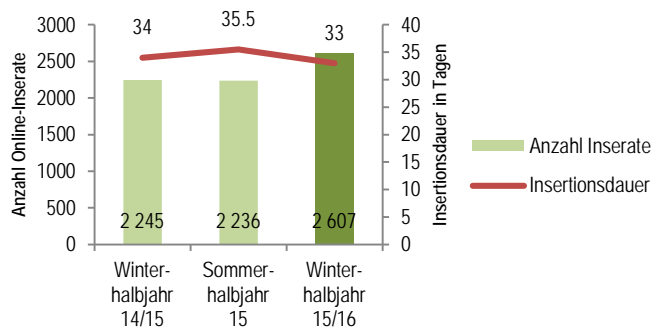


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Winterhalbjahr 2015/16¹

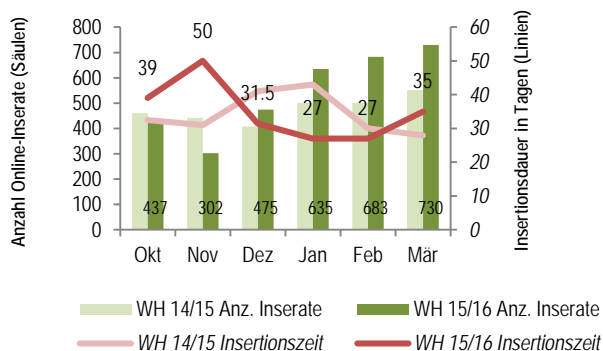
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind mit einem Plus von 17% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Aufgrund anziehender Nachfrage ging die Insertionszeit trotzdem von 35.5 auf 33 Tage zurück.

Veränderung zu Vorperioden



Bei stark angestiegenem Angebot von 2'607 inserierten Wohnungen gegenüber 2'236 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 35.5 auf 33 Tage ab: Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg stark an und konnte das höhere Wohnungsangebot mehr als kompensieren.

Veränderung innerhalb der Periode



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

Im November war die durchschnittliche Insertionszeit mit 50 Tagen selbst für St. Galler Verhältnisse sehr hoch, obschon in diesem Monat am wenigsten Wohnungen angeboten wurden. Im Verlauf der Berichtsperiode verkürzten sich die Insertionsdauern aber wieder etwas.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

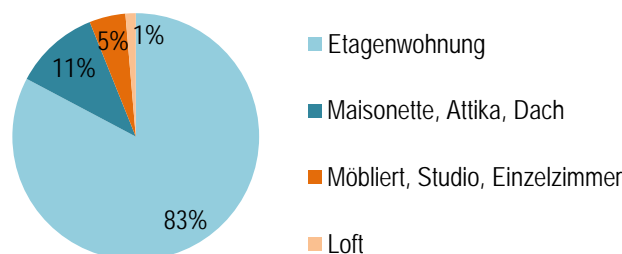
Bei etwa 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 5% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m² (23 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (28.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (36.5 Tage).

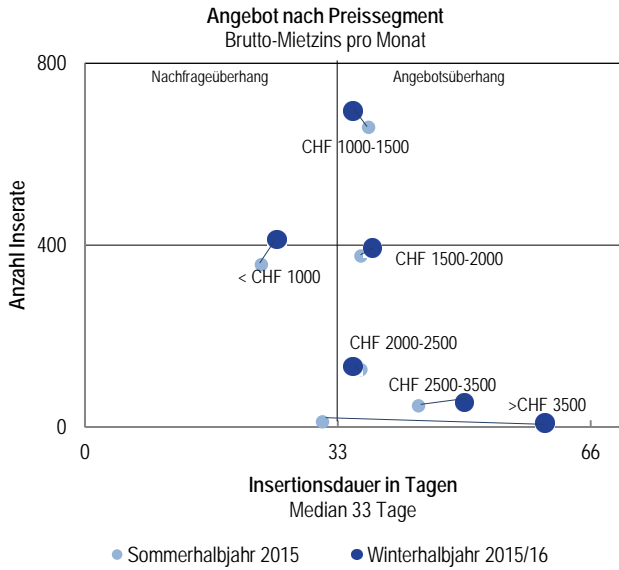
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (42 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (36 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (38 Tage).



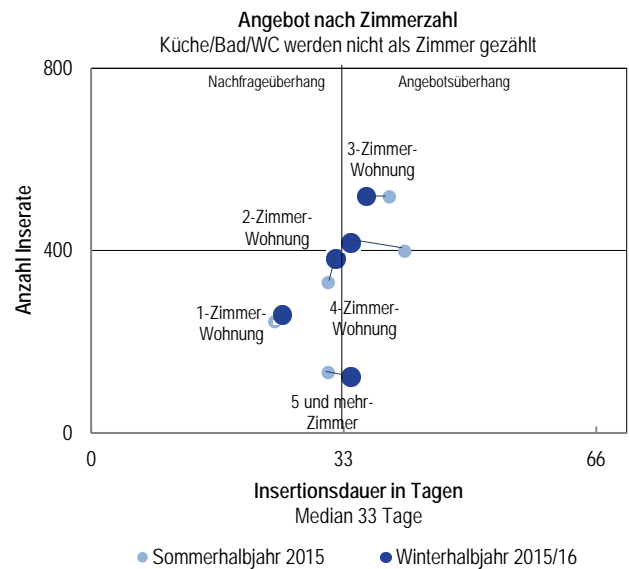
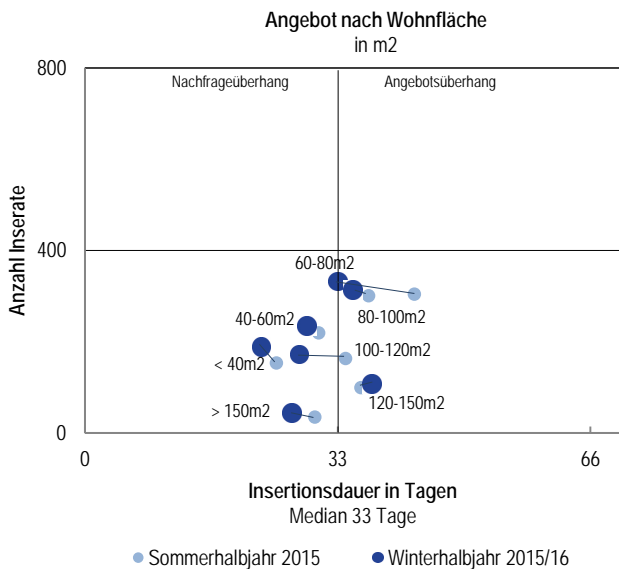
¹ Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

Gesteigerte Nachfrage führte zu kürzeren Insertionszeiten trotz höherem Angebot im St. Galler Massenmarkt.



Der Massenmarkt in St. Gallen stand aus Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000 bis 1'500. In diesem Segment erhöhte sich die Angebotsmenge um fast 50 Wohnungen. Trotzdem ging die Insertionszeit von 37 auf 35 Tage um zwei Tage zurück. Dies deutet auf eine gesteigerte Nachfrage in diesem Preissegment hin.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 16 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 2m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Wohnungen mit Balkon konnten 11 Tage schneller vermietet werden als solche ohne.



Angebot nach Preissegment

Rund 1'108 Wohnungen, 65% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 1'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 (ca. 413 Wohnungen, 24% des Angebots) wurden mit 25 Tagen besonders schnell absorbiert.

Wohnungen für mehr als CHF 2'500 waren in St. Gallen nur sehr kleine Märkte. Es bestanden kaum Angebote in diesem Segment.

Angebot nach Wohnfläche

Der Wohnungsmarkt in St. Gallen befand sich, was die Wohnfläche angeht, in einem guten Gleichgewicht: Kleinflächige und grossflächige Wohnungen pendelten um den Medianwert von 33 Insertionstagen. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrager somit recht gut.

Etwas knapp waren allenfalls Kleinstwohnungen mit einer Fläche von weniger als 40m².

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 25 Tagen Insertionszeit etwas knapp.

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 2015/16 6% der Insertionsdauer. Die übrigen 94% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'382 von 1'738 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 80% aller online inserierten Wohnungen.