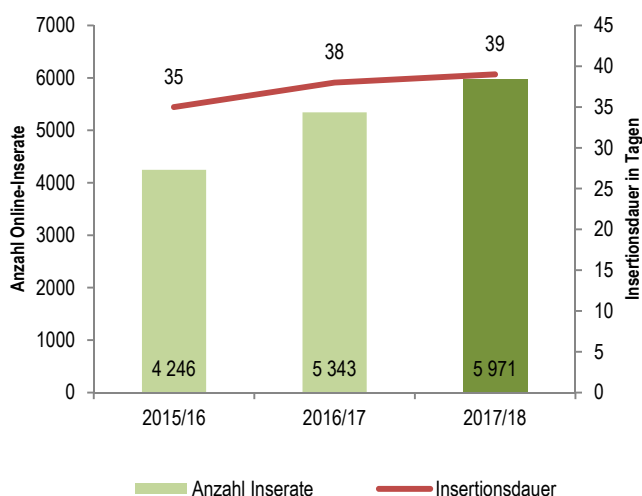


# Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Berichtsperiode 2017/18<sup>1</sup>

In der Stadt St. Gallen mussten Wohnungen in der Berichtsperiode etwas länger inseriert werden als im Vorjahr. Die mittlere Insertionsdauer ist um 1 Tag auf 39 Insertionstage gestiegen. Mit dieser durchschnittlichen Insertionsdauer gehört St. Gallen zu den Städten, in denen sich Vermieter am längsten gedulden müssen, um neue Mieter zu finden. Einzig in Lugano müssen Mietwohnungen mit 48 Tagen noch länger im Internet ausgeschrieben werden. Der erneute Anstieg der Insertionsdauer ist auf die anhaltende Zunahme des Angebots zurückzuführen. Im Berichtsjahr hat die Anzahl auf Online-Portalen ausgeschriebener Objekte um fast 12% zugelegt.

## Veränderung zu Vorperioden



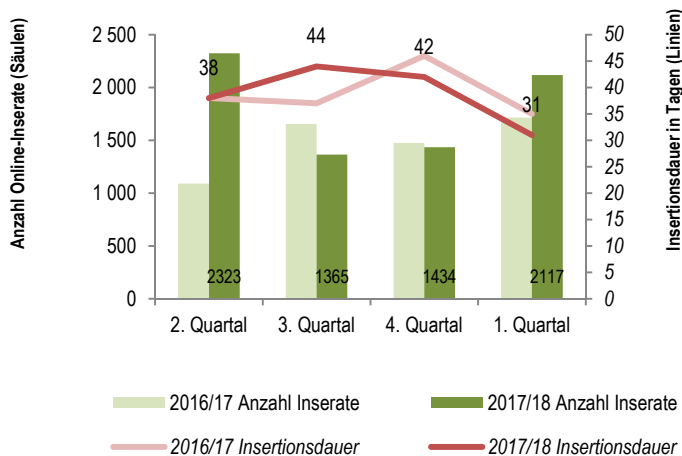
Mit 39 Insertionstagen müssen Mietwohnungen in der Stadt St. Gallen im Schnitt sehr lange inseriert werden. Nur in Lugano wird mit einer mittleren Insertionszeit von 48 Tagen den Vermietern mehr Geduld abverlangt. In den «Hot-Spots» Bern und Zürich muss eine Wohnung mit 16 bzw. 20 Tagen nur rund halb so lange ausgeschrieben werden wie in St. Gallen.

In St. Gallen ist eine anhaltende Angebotsausweitung zu beobachten, welche die durchschnittlichen Insertionszeiten in die Höhe getrieben hat. Zwischen den Vorperioden 2015/16 und 2016/17 kann ein Angebotszuwachs von 26% festgestellt werden. Damit einhergehend hat sich die Insertionszeit um 3 Tage auf 38 Insertionstage erhöht.

Bis zur aktuellen Berichtsperiode hat sich die Anzahl auf Internetportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nochmals um 12% gesteigert. Dies hat zu einer erneuten Verlängerung der Insertionszeit um 1 Tag auf 39 Insertionstage geführt.

Der anhaltende Zuwachs des Angebots hat in St. Gallen in den letzten Jahren zu sehr langen Insertionszeiten geführt. Aus Sicht der Vermieter wäre eine Drosselung weiterer Produktionstätigkeiten sicherlich wünschenswert.

## Veränderung innerhalb der Periode



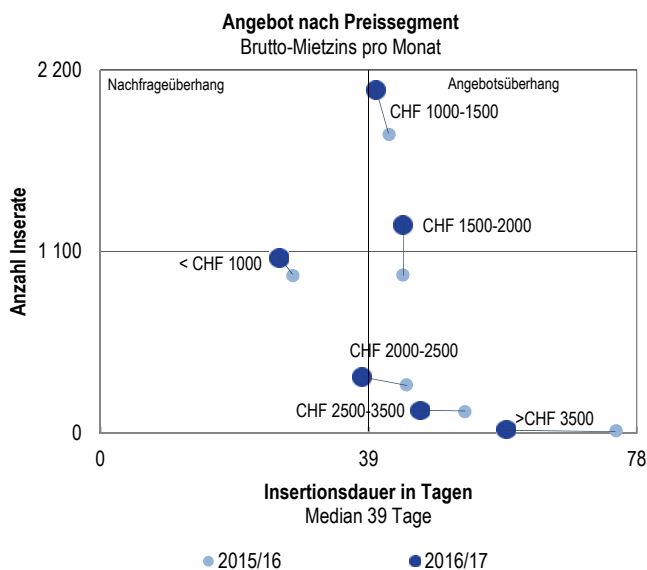
Zu Beginn der Berichtsperiode (2. Quartal 2017) wurde mit 2'323 Wohnungen der Angebotshöchststand erzielt. Das Angebot fiel dann im 3. und 4. Quartal um rund 1'000 Objekte. Zu Beginn der neuen Berichtsperiode erhöhte sich die Anzahl im Internet ausgeschrieben Wohnungen wieder um rund 47%.

Die mittlere Insertionsdauer hat sich gegenüber der Angebotsmenge etwas antizyklisch verhalten. Als im 2. Quartal 2017 sehr viele Wohnungen angeboten wurden, musste sich ein Vermieter 38 Tage gedulden, um einen Abnehmer für seine Wohnung zu finden. Mit dem massiven Rückgang des Angebots stieg die mittlere Insertionsdauer auf 44 bzw. 42 Insertionstage, um dann unter einem erneut starken Angebotszuwachs auf 31 Tage zu fallen.

Bereits in der Vorperiode sind ähnliche unbeständige Veränderungen der Insertionsdauer beobachtbar. Dies weist darauf hin, dass der St. Galler Mietwohnungsmarkt von grosser Volatilität geprägt ist.

<sup>1</sup> Berichtsperiode: 01.04.2017 – 31.03.2018

## Anziehende Nachfrage nach teuren Wohnungen in der Stadt St. Gallen



Die Angebotsausweitung scheint sich in der Stadt St. Gallen vor allem im tiefen bis mittleren Preissegment (CHF 1'000–2'000) bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen abgespielt zu haben. Die anderen Segmente weisen alle relativ stabile Angebotszahlen auf.

Es kann festgehalten werden, dass sich am St. Galler Mietwohnungsmarkt der Grossteil des Angebots aus Wohnungen für einen Mietpreis von unter CHF 2'000 zusammensetzt. Rund 90% der ausgeschriebenen Wohnungen wurden für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben. Wohnungen über diesem Mietpreis sind in St. Gallen eher Nischenprodukte. Dies zeugt vom niedrigen Preisniveau im Gegensatz zu anderen Schweizer Städten. In Genf und Zürich wurden nur ca. 43% bzw. 44% der Mietwohnungen für weniger als CHF 2'000 ausgeschrieben.

### Angebot nach Preissegment

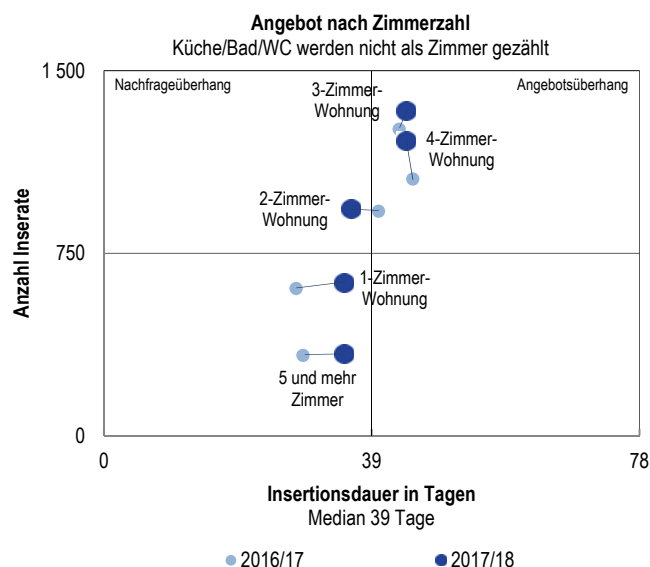
Im Segment der sehr günstigen Wohnungen (< CHF 1'000) kann in St. Gallen ein Angebotszuwachs von 11% festgestellt werden. Die Insertionszeit hat sich gleichzeitig um 2 Tage verringert, was für eine zunehmende Nachfrage nach diesen Objekten spricht. Bei sehr günstigen Wohnungen herrscht in St. Gallen ein Nachfrageüberhang vor.

Auch bei Mietwohnungen mit einem Preis von CHF 1'000–2'000 hat ein markanter Zuwachs der im Internet ausgeschriebenen Wohnungen stattgefunden (+15 bzw. +31%). Der Rückgang der Insertionszeit um 2 Tage bei Objekten für CHF 1'000–1'500 und die Stabilität der Insertionsdauer bei Wohnungen für CHF 1'500–2'000 zeugt auch bei diesen Objekten von einer gesunden Nachfrage.

In den höheren Preiskategorien (> CHF 2'000) ist eine sich deutlich verstärkende Nachfrage feststellbar. Im Segment CHF 2'000–2'500 hat trotz einer Angebotsausweitung von 16% ein Rückgang der Insertionsdauer um 7 Tage auf 38 Insertionstage stattgefunden. Bei Wohnungen für CHF 2'500–3'500 ist bei stabilem Angebot (+9 Objekte) die Insertionszeit um 6 Tage auf 47 Insertionstage gesunken.

Im Bereich der Luxusobjekte mit einem Mietzins von mehr als CHF 3'500 hat die Insertionszeit ebenfalls stark abgenommen (-16 Tage). Diese Objekte mussten in St. Gallen im Schnitt 59 Tage lang ausgeschrieben werden, um einen neuen Mieter zu finden. Aufgrund der tiefen Fallzahl muss die Interpretation der Ergebnisse in diesem Segment aber mit Vorsicht genossen werden, da wenige Ausreisser zu starken Ausschlägen der Mittelwerte führen können.

### Angebot nach Zimmerzahl



Nach Zimmerzahl aufgeschlüsselt zeigt sich, dass der St. Galler Wohnungsmarkt über einen guten Wohnungsmix verfügt. Alle Segmente bewegen sich relativ nahe am Median von 39 Tagen.

Bei sehr kleinen Wohnungen mit 1 Zimmer hat sich in der Berichtsperiode der Nachfrageüberhang praktisch aufgelöst. Mit einer leichten Zunahme des Angebots um 4% hat sich die Insertionsdauer um 7 Tage auf 35 Insertionstage erhöht. Dies spricht für einen Rückgang der Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen.

Bei 2-Zimmer-Wohnungen ist dagegen eine Zunahme der Nachfrage feststellbar. Bei stabilem Angebot (+1%) hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 4 Tage auf 36 reduziert. Im Segment der 3-Zimmer-Wohnungen hingegen scheint ein Angebotszuwachs (+6%) zu einer Verlängerung der Insertionszeit auf 44 Tage (+1 Tag) geführt zu haben.

Der Anstieg der Anzahl auf Online-Portalen ausgeschriebener Mietwohnungen (+15%) hat bei 4-Zimmerwohnungen nicht zu einer Zunahme der Insertionsdauer geführt. Der Rückgang um 1 Tag auf 44 Insertionstage spricht eher für eine anziehende Nachfrage.

Erstaunlich ist in St. Gallen die hohe Nachfrage nach Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Die untersuchten Städte weisen bei sehr grossen Objekten üblicherweise eher einen Angebotsüberhang auf. In der Berichtsperiode hat sich durch die Zunahme der Insertionszeit um 6 Tage auf 25 Insertionstage dieser Nachfrageüberhang deutlich abgeschwächt, obwohl sich das Angebot kaum verändert hat (+6 Objekte). Die Nachfrage nach sehr grossen Objekten scheint sich in der Stadt St. Gallen somit abgeschwächt zu haben.

**Berücksichtigte Inserate:** Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen sind nur Online-Inserate von Wohnungen berücksichtigt, die nicht mehr auf dem Markt sind und zu denen vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügbar sind. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.