



Foto: we  
Thomas Mesmer, Präsident SVIT Ostschweiz: "In St.Gallen dürften sich wohl die Vermieter eine stärkere Nachfrage wünschen."

0 Kommentare

Gefällt mir

## Ausbalancierter Wohnungsmarkt

27.11.2015 14:17

*Der St.Galler Wohnungsmarkt hat sich entspannt. Die Analyse der Internet-Insertionsdauer ergibt gemäss Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft (OWI-Report) im Auftrag des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SWIT) für St.Gallen den weitaus höchsten Wert bei der Internet-Insertionsdauer aller grossen Städte in der deutschen Schweiz.*

Die Dauer stieg gemäss OWI-Report im Sommerhalbjahr 2015 gegenüber dem Winterhalbjahr von 34 auf 36 Tage. In Lausanne, Bern und Zürich dauerte die Ausschreibung einer neu vermietbaren Wohnung dagegen durchschnittlich nur 15 respektive 16 Tage. Nach Professor Peter Ilg kann die Situation auf dem St.Galler Wohnungsmarkt als sehr stabil bezeichnet werden. Bei minimalem gesunkenem Angebot von 2236 gegenüber 2245 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer nur um zwei Tage zugenommen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit leicht zurückgegangen. Allerdings ist diesmal die Insertionszeit nach dem Sommer (September) mit 42 Tagen sehr hoch geblieben. Interessant ist nun, ob sich die Insertionszeiten im Winterhalbjahr wieder verkürzen oder ob sie auf diesem hohen Niveau verharren. Eine besonders hohe Nachfrage bestand gemäss den kurzen Ausschreibungsdauern von 25 bis 27 Tagen für Ein-, Zwei- und Fünf-Zimmerwohnungen. St.Gallen ist die einzige Stadt ohne Überangebot an ganz grossen Wohnungen.

### **Entspannte Situation**

Gemäss Thomas Mesmer, Präsident SVIT Ostschweiz, hatten die Stadt St.Gallen, die Region und die ganze Ostschweiz schon immer einen relativ entspannten Mietwohnungsmarkt. Es sind hier keine „Hot-Spots“ zu bemerken. St.Gallen hat offensichtlich nicht dieselbe Zentrumswirkung wie andere grössere Schweizer Städte und Grossstädte. Die Vermieter dürften sich wohl eine stärkere Nachfrage wünschen. Die meisten Zuzüger sind junge Leute (Single), welche das städtische Freizeitangebot gerne nutzen. Der Balkon ist für sie kein entscheidendes Mietkriterium wie bei vielen Familien. Dafür ist die Stadt überschaubar und der Weg ins Grüne kurz. Viele Familien suchen ihre Wohnung in der Agglomeration. Die Umgebung bietet ausreichend gut erschlossene Alternativen, die Sicherheit, Kinderfreundlichkeit, Infrastruktur und die Lage im Grünen bieten. Auch ist der Traum vom Einfamilienhaus noch realisierbar. Mit einigen Ausnahmen sind die Landpreise noch tragbar. Im gesamtschweizerischen Vergleich wurde in der Region St.Gallen in den letzten Jahren überdurchschnittlich viel Wohneigentum produziert.

Gemäss der Fachstelle für Statistik wurden in St.Gallen zwischen 2008 und 2013 insgesamt 1784 Wohnungen erstellt. Gleichzeitig stieg die Bevölkerungszahl um 2627 Personen, doch die Zahl der Haushalte veränderte sich kaum. Am 1. Juni 2015 (Stichtag der Leerstandserhebung) standen im Kanton St.Gallen 829 Wohnungen leer, vor allem Drei- und Vierzimmer-Wohnungen. 82 Prozent der Haushalte lebten 2010/12 in einer Miet- oder Genossenschaftswohnung (Schweiz 60 Prozent, Zürich 90 Prozent, Genf 91 Prozent und Basel 86 Prozent).

### **Auch gesamtschweizerisch**

Auch gesamtschweizerisch ist eine leichte Zunahme der Internetinsertionszeiten von Mietwohnungen zu verzeichnen. In den meisten der zwölf untersuchten Schweizer Städten ist eine Zunahme ersichtlich. Ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und die Neubautätigkeit entspannen den Wohnungsmarkt am besten, folgert Ivo Cathomen, Mitglied der Geschäftsleitung von SVIT Schweiz. Herrscht eine Unterversorgung, dann würden strengere Mietgesetze den Neuzuzüger nicht helfen, eine Wohnung zu finden. Im Gegenteil, eine hoheitliche Steuerung des Angebots hält Cathomen deshalb grundsätzlich nicht für sinnvoll, insbesondere für St.Gallen nicht, wo ein wirklich ausbalancierter Markt vorhanden ist. Der in St.Gallen befürchtete Wegfall von preisgünstigen Wohnungen durch Verdichtungen, wie sie in einem eben eingereichten Postulat im St.Galler Stadtparlament geäussert worden sind, ist für die SVIT-Spitze wenig relevant. Es dürfte nämlich wie in anderen Regionen bei den beabsichtigten Verdichtungen beziehungsweise Neuüberbauungen mit besserer Ausnutzung nur sehr langsam vorwärts gehen. Die Widerstände sind trotz der sinnvollen Ausrichtung erfahrungsgemäss vielerorts sehr gross.

SVIT lässt seit 2014 ein Reporting durchführen, weil die Leerwohnungsziffer wenig aussagekräftig ist. So kann die tatsächliche Situation auf dem Wohnungsmarkt erhoben werden.