

Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

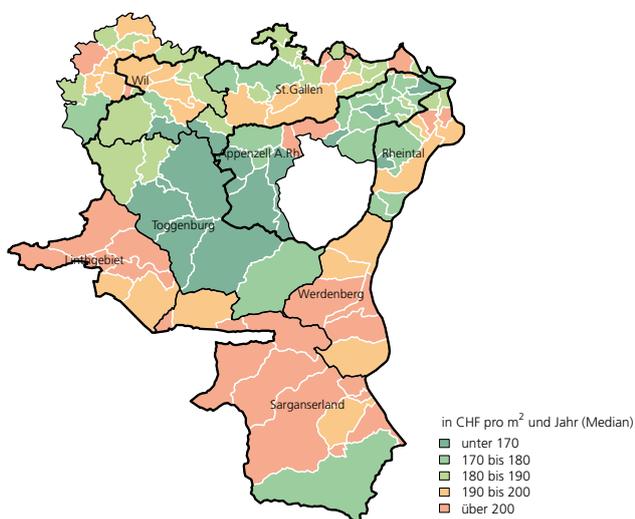
Die Leerstände im St. Galler Mietwohnungsmarkt haben sich im Jahr 2024 weiter verringert, und das Angebot bewegt sich auf einem deutlich tieferen Niveau als in den vergangenen Jahren. Grund dafür ist nicht nur die moderate Bautätigkeit, sondern auch der stetig wachsende Wohnungsbedarf, den die dynamische Bevölkerungsentwicklung mit sich bringt. Vor allem im Linthgebiet herrscht ein ausgeprägter Mangel an Mietwohnungen. Weniger angespannt zeigt sich die Lage im restlichen Kanton, allerdings kommen auch in den meisten anderen Regionen immer noch mehr als zwei Suchende auf jede ausgeschriebene Mietwohnung. In Bezug auf die Wohnungsgrößen besteht im Kanton St. Gallen der erheblichste ungedeckte Bedarf bei Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Mietwohnungsangebot hat im Kanton St. Gallen zwar nicht mehr wesentlich abgenommen, es liegt aber mit einem Anteil von 4.8 Prozent am Bestand auf dem tiefsten Niveau seit mehr als 10 Jahren. Künftig könnte es für Wohnungssuchende auf dem hiesigen Markt jedoch wieder leichter werden, ein passendes Mietobjekt zu finden: In den zwölf Monaten bis zum 3. Quartal 2024 wurden Baugesuche für mehr als 2000 neue Mietwohnungen eingereicht – ein beachtlicher Sprung, verglichen mit 1500 Objekten in der Vorjahresperiode. Angesichts dieser Zunahme dürfte der momentan noch stockende Wohnungsbau nächstens wieder Fahrt aufnehmen.

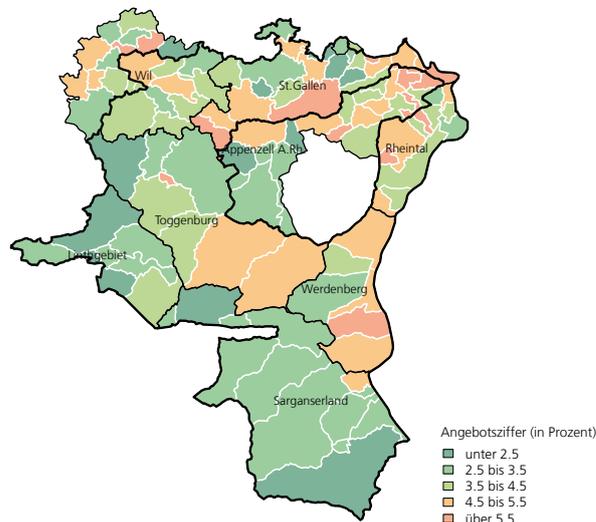
→ **Preisentwicklung:** Die Knappheit hat die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen weiter in die Höhe getrieben, und so lagen im 3. Quartal 2024 die inserierten Wohnungsmieten im Kanton St. Gallen durchschnittlich 3.6 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Dieser Mietpreisanstieg fiel ähnlich stark aus wie im landesweiten Durchschnitt (Schweizer Mittelwert: plus 3.8 Prozent). Die Bestandesmieten dürften im nächsten Jahr dagegen nach unten tendieren, da der massgebliche Referenzzinssatz wegen der Leitzinssenkungen entweder noch im laufenden Jahr oder im Frühjahr 2025 nach unten angepasst wird und somit den Anspruch auf Mietsenkungen ermöglicht.

→ **Ausblick:** Angesichts der anhaltend starken Zuwanderung ist im Kanton St. Gallen auch im kommenden Jahr ein dynamisches Bevölkerungswachstum zu erwarten. Dies kurbelt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an. Infolgedessen werden die inserierten Wohnungsmieten im 2025 voraussichtlich nochmals steigen, wenn auch in etwas moderaterem Tempo. Dementsprechend gute Perspektiven bietet das Segment der Mehrfamilienhäuser auch für Investoren, zumal die Anlagealternativen mit den Zinssenkungen zunehmend schwinden.

Wohnungsmieten
(3. Quartal 2024)

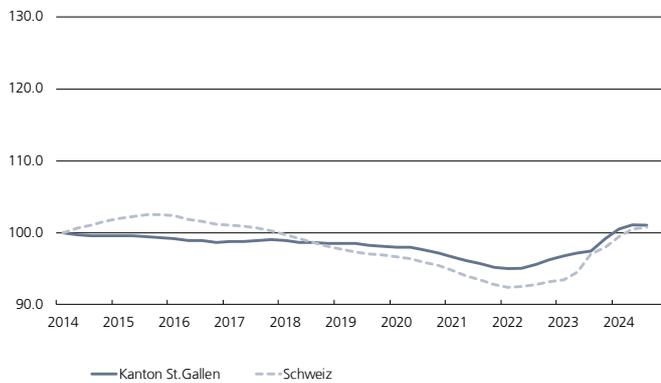


Wohnungsangebot
(3. Quartal 2024)



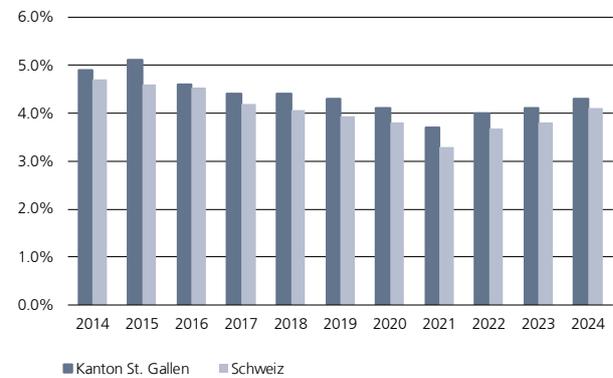
Mietpreisentwicklung

Entwicklung der inserierten Wohnungsmieten
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Bevölkerung	535'100	197'300	67'900	42'200	47'600	67'900	37'400	118'900	58'400
2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Wohnungsbestand (Total)	273'300	103'600	32'400	20'900	27'800	32'700	21'600	54'900	31'300
2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Anteil Mietwohnungen in %	54.9	63.9	46.1	50.6	46.7	55.3	41.7	51.1	49.5
2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Baubewilligte Mietwohnungen	1'111	336	237	143	88	74	87	281	49
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↓ ↗	↓ ↗	↑ ↗	↓ ↗	↗ ↗	↓ ↗	↓ ↗	↓ ↗	↓ ↗
Anzahl leere Mietwohnungen	3'063	1'808	216	169	124	370	160	481	265
2024	↓ ↗	↗ ↗	↓ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↓ ↗	↓ ↗	↗ ↗
Angebotsziffer in %, MWG	4.8	5.9	4.3	4.6	3.2	2.9	3.9	4.5	4.9
3. Q. 2024	↓ ↗	↓ ↗	↓ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↓ ↗	↗ ↗	↓ ↗
Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m²/Jahr	200	190	190	200	210	240	170	200	180
3. Q. 2024	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2025

* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.