

Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

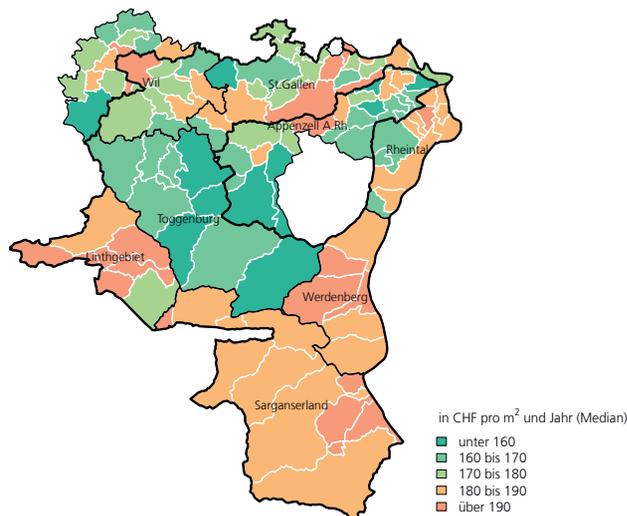
Der Angebotsüberhang im St. Galler Mietwohnungsmarkt konnte grösstenteils abgebaut werden. Einerseits hat sich hier die Mietwohnungsnachfrage stark erhöht – so lag die Zahl der auf den Vermarktungsplattformen registrierten Suchabos für Mietobjekte im Oktober 2022 um 23 Prozent über dem Vorjahreswert. Der Grund für die gestiegene Nachfrage ist in erster Linie die starke internationale Zuwanderung, welche im laufenden Jahr 2022 deutlich über dem Wert aus dem Vorjahr liegt. Andererseits hat die Zahl der inserierten Objekte um 24 Prozent abgenommen, denn aufgrund der reduzierten Bautätigkeit gelangen immer weniger neue Wohneinheiten auf den Markt. Inzwischen kommen im Kanton St. Gallen auf jede inserierte Mietwohnung knapp zwei Interessenten.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Mietwohnungsangebot ist in den vergangenen Monaten deutlich zurückgegangen. Mit 6.1 Prozent am Bestand beträgt der Anteil der inserierten Wohnungen zwar immer noch leicht mehr als der landesweite Vergleichswert, aber nur noch einzelne Regionen weisen derzeit eine überdurchschnittlich grosse Auswahl auf. Und die Neubautätigkeit wird in den kommenden Monaten kaum an Dynamik gewinnen: Im Herbst 2022 lag die Zahl der bewilligten Mietwohnungen rund ein Viertel unter dem Mittel der vorangegangenen fünf Jahre.

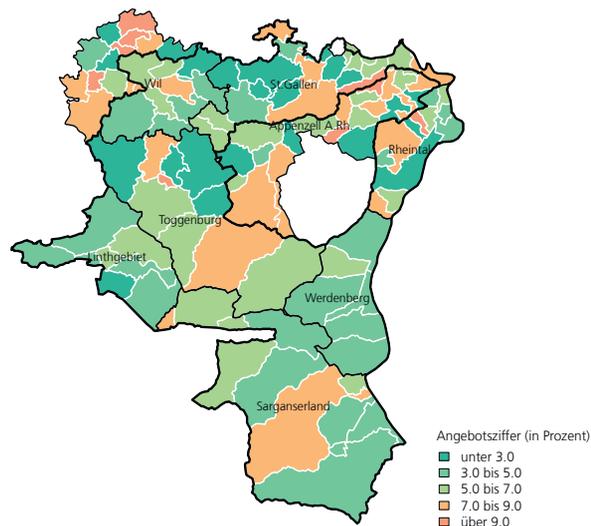
→ **Preisentwicklung:** Das Zusammenspiel einer sehr regen Nachfrage und des mittlerweile rückläufigen Angebots spiegelt sich klar in der Entwicklung der am Markt inserierten Wohnungsmieten. Diese lagen im Kanton St. Gallen im 3. Quartal 2022 2.1 Prozent über dem Vorjahresquartal (Gesamtsschweizer Durchschnitt: plus 1.1 Prozent). Auch die Marktmieten für Wohnungen vergleichbarer Qualität und für Neubauwohnungen entwickeln sich weiterhin robust.

→ **Ausblick:** Im kommenden Jahr dürften die Angebotsmieten für Wohnungen im Kanton St. Gallen ähnlich oder gar noch stärker steigen als in den letzten Monaten. Denn einerseits wächst die Haushaltsnachfrage überdurchschnittlich und das inflationäre Umfeld wirkt sich auch auf die Löhne und Mieten aus. Andererseits sind bei der Neubautätigkeit von Mietwohnungen im Kanton St. Gallen vorerst wenig zusätzliche Impulse zu erkennen. Somit deutet einiges darauf hin, dass hier das Angebot an bezugsbereiten Wohnungen noch etwas schrumpfen und auf eine wachsende Nachfrage stossen wird. Auch die Bestandesmieten dürften anziehen, da aufgrund der höheren Zinsen der Referenzzinssatz steigen wird.

Wohnungsmieten
(3. Quartal 2022)

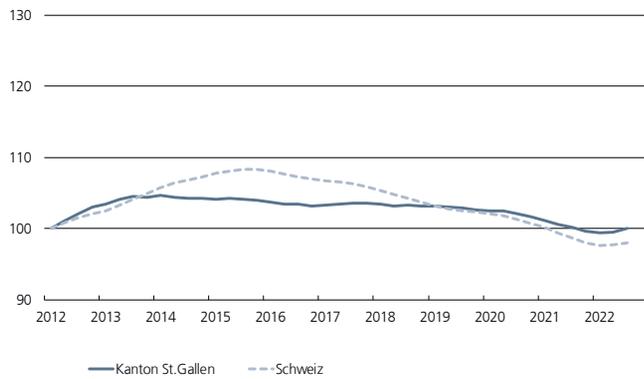


Wohnungsangebot
(3. Quartal 2022)

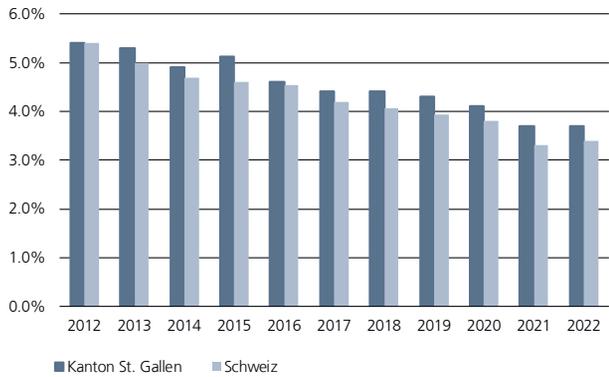


Preisentwicklung

Entwicklung der inserierten Wohnungsmieten
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



Bruttoanfagsrenditen für Mehrfamilienhäuser



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Bevölkerung	519'200	192'400	65'900	40'600	45'800	65'700	36'400	115'200	57'500
2021	↗ ↗	→ →	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ →
Wohnungsbestand (Total)	267'400	101'800	31'600	20'300	27'100	31'900	21'100	53'400	30'800
2021	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Anteil Mietwohnungen in %	51.9	63.8	39.3	40.3	33.2	48.1	35.7	44.9	42.1
2020	→ →	→ →	→ →	→ →	↗ ↗	→ ↘	→ →	→ ↗	→ →
Baubewilligte Mietwohnungen	1'213	417	228	128	119	97	39	429	69
4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022	→ ↗	↑ ↗	↑ →	↗ ↗	↑ ↘	↓ →	↓ ↘	→ ↘	→ →
Anzahl leere Mietwohnungen	4'029	2'181	422	151	148	417	265	689	488
2022	↘ ↘	↘ ↘	↓ →	↓ →	↓ →	↘ ↘	↘ →	↘ →	→ →
Angebotsziffer in %, MWG	6.1	6.9	5.6	3.9	5.3	4.4	6.9	6.5	6.0
3. Q. 2022	↘ ↘	↘ →	↘ ↘	↓ →	↓ →	↓ ↘	→ →	→ ↘	→ ↘
Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m²/Jahr	190	190	180	190	190	220	160	180	180
3. Q. 2022	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ →	→ →	→ ↗	→ →	↗ ↗	→ →

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
 ↗ Erwartete Trends für 2023
 * Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.