St.Galler Kantonalbank

Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

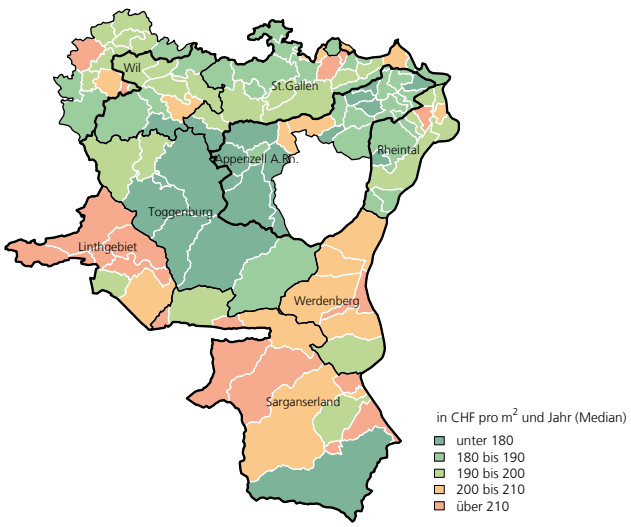
Auf den St. Galler Mietwohnungsmärkten stösst das immer knapper werdende Angebot auf einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf. Vor allem die Region Linthgebiet weist im Frühjahr 2025 mit rund 6 Mietinteressierten pro angebotene Wohnung einen ausgesprochen grossen Nachfrageüberschuss auf. Weniger angespannt zeigt sich die Lage im restlichen Kanton, allerdings kommen auch in den meisten anderen Regionen im Durchschnitt mehr als 2 Suchende auf jede ausgeschriebene Mietwohnung. Das unausgeglichene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage treibt die inserierten Wohnungsmieten im gesamten Kanton St. Gallen kontinuierlich nach oben.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Auswahl an Mietwohnungen hat sich im Kanton St. Gallen in den letzten 5 Jahren mehr als halbiert. Gemessen am Bestand liegt das inserierte Angebot derzeit bei 4.6 Prozent und damit nur noch leicht über dem landesweiten Vergleichswert von 3.8 Prozent. In diesem Jahr dürfte die Neubautätigkeit jedoch Fahrt aufnehmen: Anfang 2025 waren 45 Prozent mehr Mietwohnungen baubewilligt als im Vorjahresquartal, und auch die Zahl der eingereichten Neubaugesuche hat sich jüngst wieder deutlich erhöht.

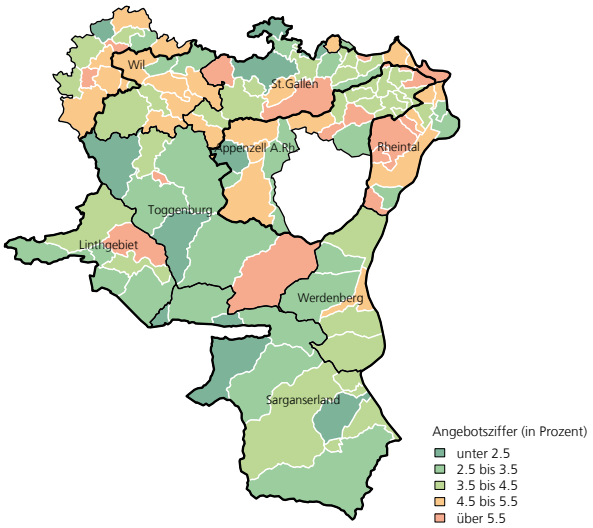
→ **Mietpreise:** Die zunehmend knappe Verfügbarkeit von Mietwohnungen sorgte im Kanton St. Gallen zuletzt für steigende Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen. So lagen die inserierten Wohnungsmieten auch im 1. Quartal 2025 wieder durchschnittlich 2.9 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Dieser Anstieg fiel sogar etwas stärker aus als im Gesamtschweizer Durchschnitt (+2.3 Prozent). Die Bestandesmieten tendieren in diesem Jahr dagegen nach unten, da der massgebliche Referenzzinssatz im März 2025 nach unten angepasst wurde und somit den Anspruch auf Mietsenkungen ermöglicht.

→ **Ausblick:** Für den Kanton St. Gallen wird auch künftig ein robustes Bevölkerungswachstum erwartet – getragen von der hohen Standortattraktivität und den teils noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten. Allerdings ist nicht auszuschliessen, dass die derzeitige US-Zollpolitik negative Auswirkungen auf den Ostschweizer Arbeitsmarkt entfalten wird, was den Zuzug und damit die Mietwohnungsnachfrage dämpfen könnte. Gleichzeitig sorgt die anziehende Neubautätigkeit für ein wachsendes Angebot. Vor diesem Hintergrund dürfte sich der Anstieg der inserierten Wohnungsmieten im Jahr 2025 abschwächen.

Wohnungsmieten
(1. Quartal 2025)



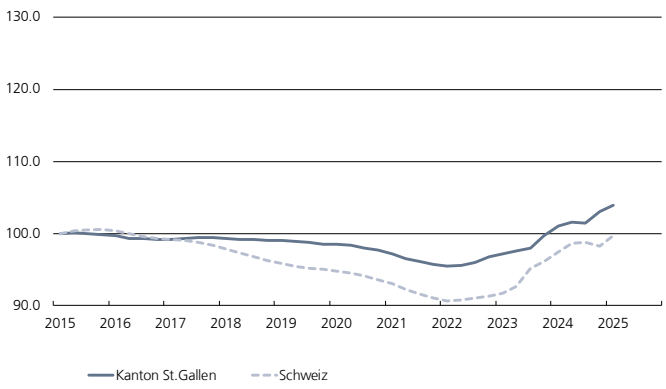
Wohnungsangebot
(1. Quartal 2025)



St.Galler Kantonalbank

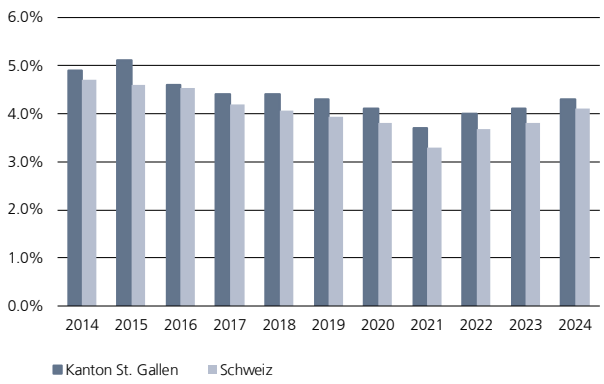
Mietpreisentwicklung

Entwicklung der inserierten Wohnungsmieten
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



Zahlenspiegel

Stand/Veränderung	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
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	1'603	551	229	118	217	221	73	238	42
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↓ ↘	↑ ↗	↑ ↗	↘ →	→ ↗	↑ →
Anzahl leere Mietwohnungen	3'063	1'808	216	169	124	370	160	481	265
2024	↘ →	→ →	↘ →	↑ →	↗ →	→ →	↓ →	↓ →	→ →
Angebotsziffer in %, MWG	4.6	5.4	4.6	4.0	3.2	3.2	3.5	4.5	4.6
1. Q. 2025	→ ↗	↘ ↗	→ ↗	→ →	↘ ↗	→ ↗	↘ →	→ ↗	→ →
Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m²/Jahr	200	190	190	210	210	240	180	200	180
1. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↗ →	↑ →	→ →	↗ ↗	↗ →	↗ ↗	↗ ↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2025
* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.

Dieser Marktbericht wurde mit grösster Sorgfalt von der Wüest Partner AG für die St.Galler Kantonalbank erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Darstellungen in dieser Publikation können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Es wird keine Gewähr bezüglich der Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird vollumfänglich abgelehnt.