

## Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

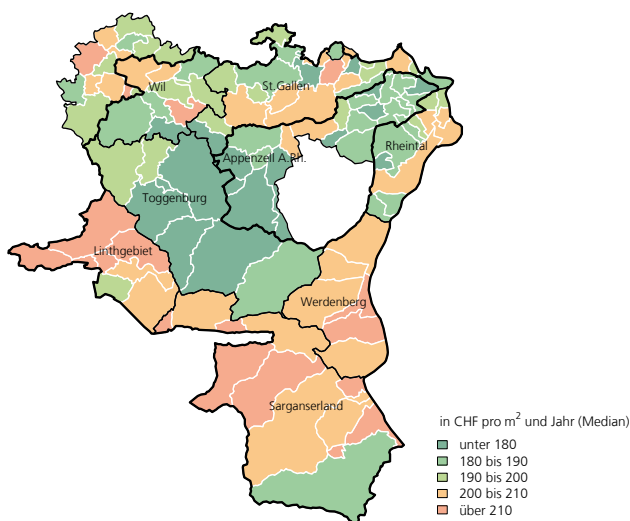
Auf den St. Galler Mietwohnungsmärkten stösst ein immer knapper werdendes Angebot auf einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf. Besonders angespannt zeigt sich die Situation weiterhin in der Region Linthgebiet, die im Herbst 2025 mit fast 8 Mietinteressierten pro angebotene Wohnung einen ausgeprägten Nachfrageüberschuss verzeichnete. In den übrigen Regionen des Kantons St. Gallen fällt der Druck zwar weniger stark aus, dennoch kommen im Durchschnitt zwischen 2 und 3 Suchende auf jede ausgeschriebene Mietwohnung. Dieses unausgeglichene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage treibt die inserierten Wohnungsmieten kontinuierlich nach oben.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Auswahl an Mietwohnungen hat sich im Kanton St. Gallen in den letzten 5 Jahren mehr als halbiert. Im 3. Quartal 2025 verringerte sich das Angebot erneut und betrug nur noch 4.3 Prozent des Bestands. Auf dem gesamtschweizerischen Mietwohnungsmarkt ist das Angebot in den vergangenen Jahren ebenfalls stark geschrumpft und liegt aktuell bei tiefen 3.6 Prozent. Gleichzeitig gewinnt die Neubautätigkeit sowohl kantonale als auch landesweit wieder an Dynamik: Im 3. Quartal 2025 waren im Kanton St. Gallen fast 60 Prozent mehr Mietwohnungen baubewilligt als im Vorjahresquartal.

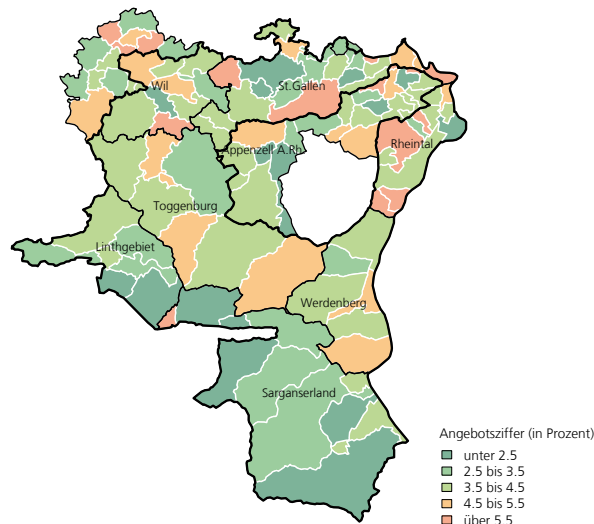
→ **Mietpreise:** Parallel zur zunehmend knappen Verfügbarkeit von Mietwohnungen sind die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen im Kanton St. Gallen in den letzten 3 Jahren kontinuierlich gestiegen. Im 3. Quartal 2025 lagen die inserierten Wohnungsmieten erneut um durchschnittlich 3.1 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Dieser Anstieg fiel deutlich dynamischer aus als die landesweite Entwicklung (+1.5 Prozent), die sich im Vergleich zu den Jahren 2023 und 2024 bereits spürbar abgeflacht hat.

→ **Ausblick:** Während die anziehende Neubautätigkeit für ein wachsendes Angebot sorgt, ist davon auszugehen, dass sich die Zusatznachfrage nach Mietwohnungen abschwächen wird. Die Beschäftigungsprognosen – und damit auch die Aussichten für das Bevölkerungswachstum – fallen für 2026 verhaltener aus als in den Vorjahren. Unter diesen Voraussetzungen ist auch im Kanton St. Gallen nur noch mit moderat steigenden Angebotsmieten zu rechnen. Die Mieten bei den bestehenden Verträgen dürften infolge der bereits erfolgten Referenzzinssatzrückgänge leicht zurückgehen. Weitere Senkungen des Referenzzinssatzes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Wohnungsmieten**  
(3. Quartal 2025)

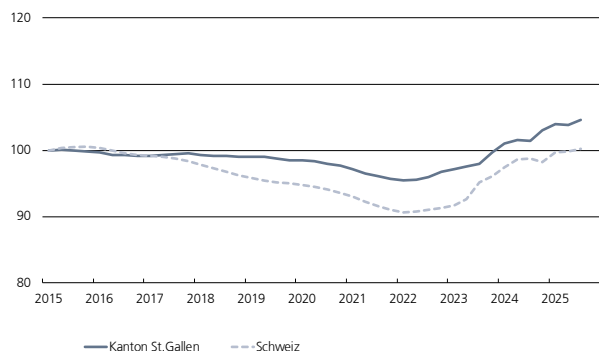


**Wohnungsangebot**  
(3. Quartal 2025)



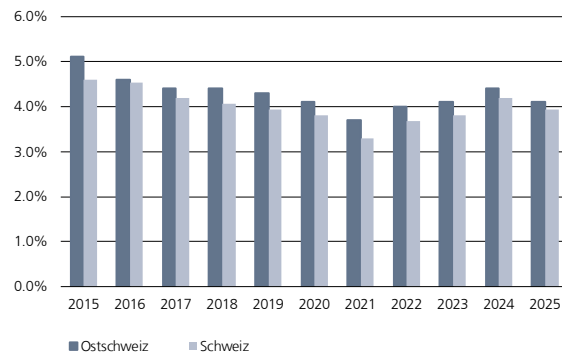
### Mietpreisentwicklung

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



### Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



### Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
<b>Stand/Veränderung</b>									
<b>Bevölkerung</b>	540'000	199'200	68'600	42'600	48'000	68'300	37'900	120'100	58'600
2024	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ ↗
<b>Wohnungsbestand (Total)</b>	275'300	104'100	32'700	21'100	28'000	33'000	21'700	55'500	31'400
2024	↗ ↗	→ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ ↗	↗ ↗	→ ↗
<b>Anteil Mietwohnungen in %</b>	55.0	63.9	46.2	50.8	46.9	55.4	41.8	51.3	49.6
2024	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗
<b>Baubewilligte Mietwohnungen</b>	1'826	746	198	31	230	282	54	363	15
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↑ ↗	↑ ↗	↓ ↗	↓ ↘	↑ ↘	↑ ↗	↓ ↘	↑ ↗	↓ ↗
<b>Anzahl leere Mietwohnungen</b>	3'027	1'748	285	114	138	379	133	496	224
2025	→ ↗	→ ↗	↑ ↗	↓ ↗	↗ ↗	→ ↗	↓ ↗	→ ↗	↓ ↗
<b>Angebotsziffer in %, MWG</b>	4.3	4.9	4.4	4.3	3.1	3.0	4.1	4.2	4.1
3. Q. 2025	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗	→ ↗
<b>Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr</b>	200	200	200	210	220	250	180	200	180
3. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	→ ↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

→ Erwartete Trends für 2026

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