Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

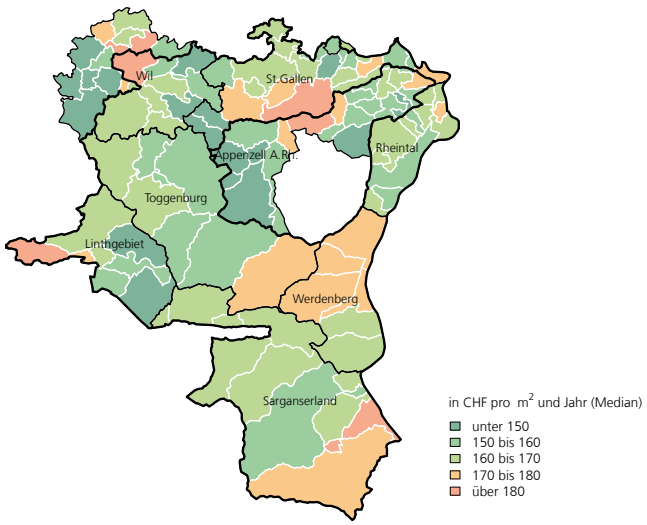
Nachdem die Ostschweizer Wirtschaft zuversichtlich ins Jahr 2026 gestartet war, haben sich unterdessen die Aussichten infolge der Iran-Krise und der steigenden Energiepreise eingetrübt. Die Geschäftslage wird von den Ostschweizer Industrieunternehmen derzeit nur noch als knapp befriedigend beurteilt. Besonders die exportorientierten Branchen stehen unter Druck. Positive Impulse kommen weiterhin von der Binnenwirtschaft: Vor allem in der Bauindustrie ist die Stimmung angesichts gut gefüllter Auftragsbestände nach wie vor positiv. Auch der Detailhandel bleibt eine wichtige Stütze, durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten verringert sich jedoch sein Aufwärtspotenzial.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Büroflächenangebot im Kanton St. Gallen hat zwar leicht zugenommen, dennoch bestehen hier keine nennenswerten Überkapazitäten. Mit einem Angebotsanteil von 5.9 % am Bestand lag der Wert im 1. Quartal 2026 nur leicht über dem nationalen Durchschnitt von 5.4 % und weiterhin klar unter dem kantonalen Zehnjahresmittel von 7.0 %. Im Segment der Verkaufsflächen bleibt das Angebot dagegen knapp: Derzeit sind im Kanton St. Gallen nur rund 1.2 % der Flächen zur Vermietung ausgeschrieben – das ist deutlich weniger als der schweizweite Durchschnitt von 1.7 %.

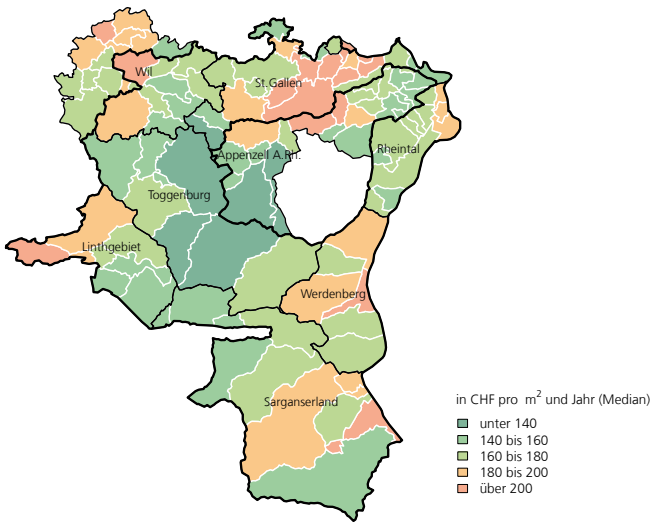
→ **Mietpreisentwicklung:** Seit Ende 2021 entwickeln sich die Mieten ausgeschriebener Büroflächen im Kanton St. Gallen weitgehend seitwärts. Im 1. Quartal 2026 lagen sie mit einem Plus von 1.0 % gegenüber dem Vorjahr leicht im positiven Bereich und zeigten sich damit – ähnlich wie im Schweizer Durchschnitt (+0.9 %) – trotz des herausfordernden Umfelds bemerkenswert stabil. Die Mieten für Verkaufsflächen verzeichneten im Kanton St. Gallen einen weiteren Anstieg von 3.4 % (Schweiz: 2.3 %).

→ **Ausblick:** Das verhaltene Beschäftigungswachstum und die gedämpfte Konjunkturlage drosseln den Bedarf an zusätzlichen Büroflächen. Die Nachfrage konzentriert sich verstärkt auf moderne und zentral gelegene Flächen, während die Vermarktung weniger attraktiver Liegenschaften anspruchsvoller wird. Die Verkaufsflächenmärkte profitieren zwar von der robusten Binnenwirtschaft, aber die wirtschaftlichen Unsicherheiten belasten die Konsumstimmung, und der E-Commerce setzt den stationären Handel weiterhin unter Druck. Verkaufsflächen an stark frequentierten Lagen dürften dennoch auf eine solide Nachfrage treffen.

Mietpreise für Büroflächen
(1. Quartal 2026)

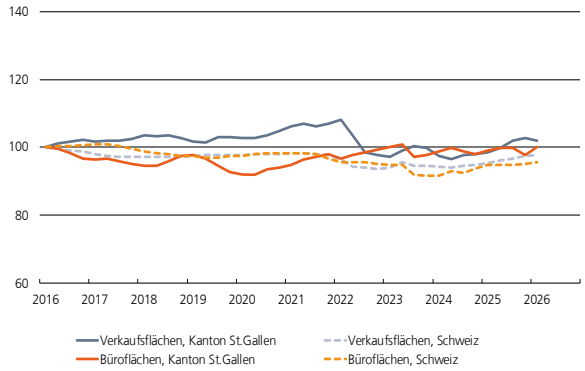


Mietpreise für Verkaufsflächen
(1. Quartal 2026)



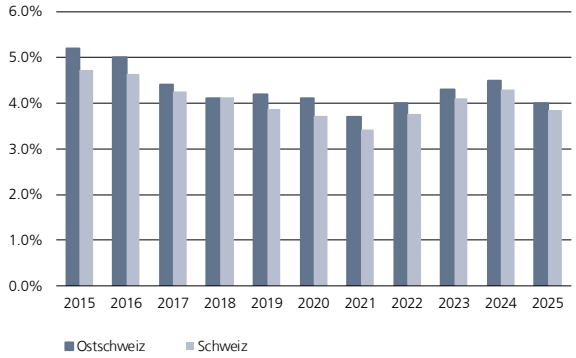
Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise
(Index 1. Quartal 2016 = 100)



Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen, alle Liegenschaften



Zahlenspiegel

Stand/Veränderung	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Beschäftigte im Dienstleistungssektor 2023, Vollzeitäquivalente	155'200 → ↗	78'700 ↗	15'200 →	9'300 ↑	10'800 ↘	16'600 →	6'500 →	26'000 ↗	13'200 ↗
Büroflächenbestand in m² 2023	1'911'800 ↗ ↗	1'042'300 ↗ ↗	204'200 → →	101'100 ↑ →	89'100 ↗ →	193'900 ↗ →	73'700 ↗ →	300'600 ↑ ↗	136'300 ↑ →
Verkaufsflächenbestand in m² 2023	3'491'100 → →	1'719'700 → →	338'500 → →	285'300 → →	237'800 → →	401'800 → →	127'700 → →	532'300 ↗ →	270'300 → →
Bewilligte Bauprojekte Büro, in Mio. CHF** 1. Q. 2026	14.2 ↓ ↗	9.2 ↓ ↗	0.0 ↓ ↗	0.0 → ↗	0.0 → →	0.0 → →	0.0 ↓ ↗	5.0 ↓ ↗	0.0 → →
Bewilligte Bauprojekte Verkauf, in Mio. CHF** 1. Q. 2026	1.3 ↓ →	0.0 ↓ →	0.0 → →	0.0 → →	1.0 ↑ →	0.3 ↑ →	0.0 → →	0.0 → →	0.0 → →
Angebotsziffer in %, Büroflächen 1. Q. 2026	5.9 → →	7.6 → →	3.6 ↗ →	6.3 → →	6.0 ↑ →	2.6 ↘ →	0.7 ↓ →	7.2 ↑ →	5.8 ↑ →
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen 1. Q. 2026	1.2 → →	1.6 → →	1.0 → →	0.8 → →	0.8 → →	1.0 ↑ →	0.2 ↘ →	1.0 ↑ →	0.2 ↘ →
Mittl. Büromiete in CHF pro m²/Jahr 1. Q. 2026	180 → →	190 → →	160 → →	170 → →	160 ↗ →	220 ↗ →	150 ↑ →	170 ↑ →	170 → →
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m²/Jahr 1. Q. 2026	220 → ↘	230 → ↘	180 → ↘	200 → ↘	180 → ↘	270 ↑ →	140 ↘ ↘	180 → →	160 → ↘

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026
* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.
** gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + drei vorangehende Quartale).

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.