

Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

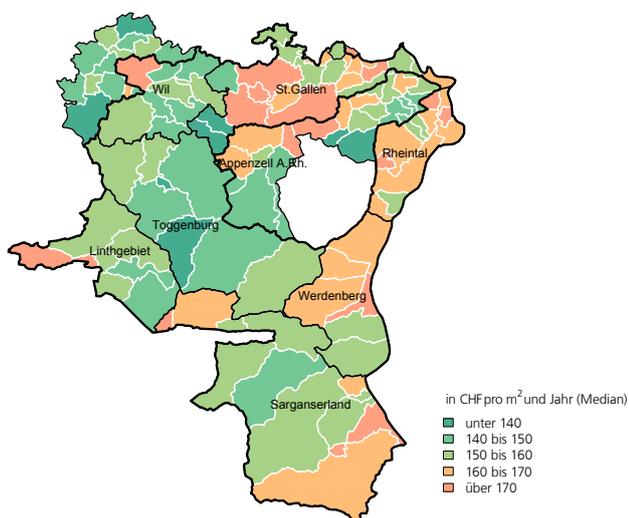
Die Konjunktur in der Ostschweiz hat sich im Laufe des Jahres 2024 stabilisiert, und das Beschäftigungsvolumen ist im 2. Quartal 2024 gegenüber dem 2. Quartal 2023 um 1.5 Prozent gestiegen. Besonders robust zeigt sich die Binnennachfrage, die von der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes und dem stabilen Privatkonsum gestützt wird. Dennoch bleibt die Ausgangslage anspruchsvoll: Besonders die Exportwirtschaft im Kanton St. Gallen leidet unter dem starken Franken und der verhaltenen internationalen Nachfrage. Immerhin dürfen die Aussichten für den Tertiärsektor, der die Büromärkte massgeblich prägt, angesichts der erwarteten moderaten Erholung der Konjunktur im 2025 als vorsichtig positiv bezeichnet werden.

→ **Angebot und Baumarkt:** Der Büroflächenmarkt im Kanton St. Gallen erweist sich weiterhin als robust. Derzeit sind nur noch 5.5 Prozent der Büroflächen inseriert und damit deutlich weniger als im Durchschnitt der vorangegangenen 10 Jahre (knapp 8 Prozent). In den letzten 4 Quartalen wurden neue Büroflächen im Wert von 93 Millionen Franken bewilligt und damit etwa ein Drittel mehr als im langjährigen Durchschnitt. Einige Grossprojekte betreffen jedoch Betriebsliegenschaften, die für den Gesamtmarkt kaum eine Rolle spielen. Bei den Verkaufsflächen ist seit Kurzem eine leichte Zunahme an Inseraten zu verzeichnen, dies jedoch auf einem insgesamt sehr tiefen Niveau. Im Gegensatz zu den Büroflächen ist in diesem Segment beim Neubau kein Anstieg der Investitionen absehbar.

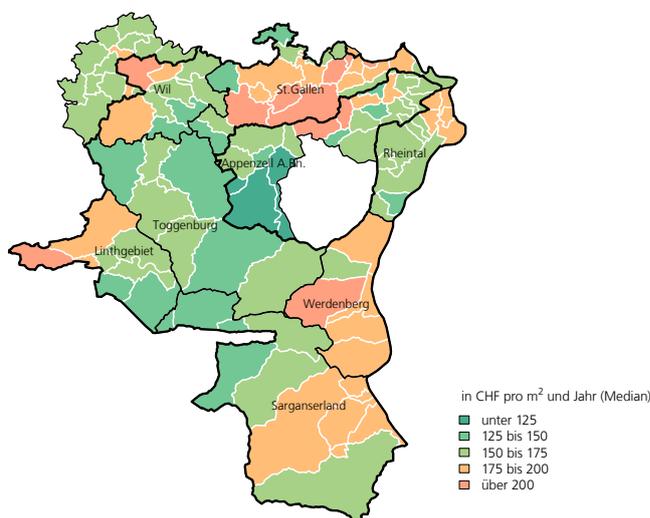
→ **Preisentwicklung:** Obwohl der Büroflächenmarkt seit ein paar Jahren mit strukturellen Herausforderungen (Stichworte: Homeoffice, Desk-Sharing) konfrontiert ist, sind in diesem Segment die mittleren Angebotsmieten im Kanton St. Gallen zwischen dem 3. Quartal 2023 und dem 3. Quartal 2024 um 1.9 Prozent angestiegen. Damit ist die hiesige Preisentwicklung dynamischer ausgefallen als im Schweizer Durchschnitt (+0.5 Prozent). Die Angebotsmieten auf den Verkaufsflächenmärkten stehen an weniger gut frequentierten Lagen sowohl im kantonalen als auch im landesweiten Schnitt unter anhaltendem Druck.

→ **Ausblick:** Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte vorerst stabil bleiben. Zwar hat das Beschäftigungswachstum zuletzt etwas an Dynamik verloren, doch gleichzeitig stabilisieren sich hierzulande die Homeofficequoten. Bei den Büromieten wird für das kommende Jahr mit einer Seitwärtsbewegung der Mieten gerechnet. Für die Verkaufsflächenmärkte bleiben die Herausforderungen durch den Onlinehandel, insbesondere im Non-Food-Segment, bestehen. Während die Verkaufsflächen an Toplagen weiterhin auf eine robuste Nachfrage stossen, dürfte es sich für Vermieter von Objekten an weniger gut erschlossenen Lagen zunehmend schwierig gestalten, eine passende Mieterschaft zu finden.

Mietpreise für Büroflächen
(3. Quartal 2024)

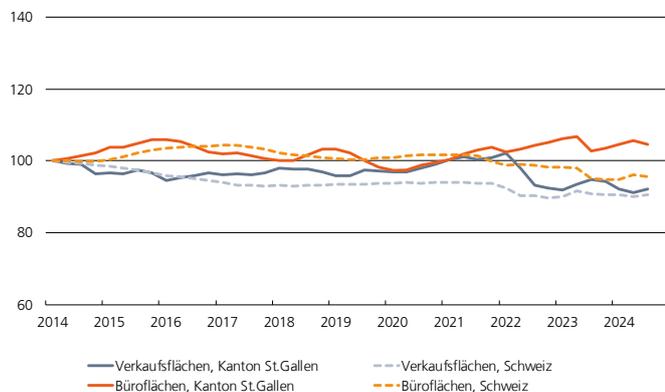


Mietpreise für Verkaufsflächen
(3. Quartal 2024)



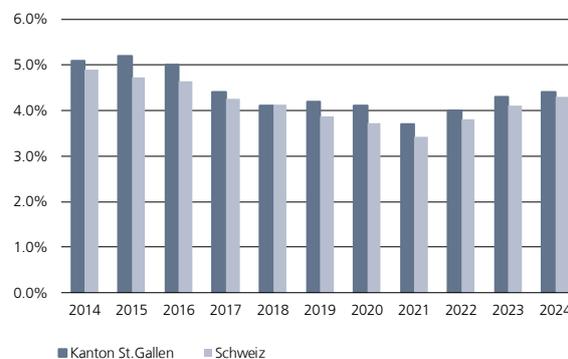
Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen, alle Liegenschaften



Zahlenspiegel

Stand/Veränderung	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganser-land	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Beschäftigte im Dienstleistungssektor 2022	216'500 ↗ ↗	110'000 ↗	20'900 ↗	12'400 ↗	15'400 ↗	23'900 ↗	9'700 ↗	35'400 ↗	18'800 ↗
Büroflächenbestand in m² 2021	1'880'400 ↗ ↗	1'026'100 ↗ ↗	201'700 ↗ ↗	96'600 ↗ ↗	87'600 ↗ ↗	189'300 ↗ ↗	76'300 ↗ ↗	291'800 ↗ ↗	133'100 ↗ ↗
Verkaufsflächenbestand in m² 2021	3'473'400 ↗ ↗	1'705'600 ↗ ↗	336'300 ↗ ↗	284'400 ↗ ↗	234'900 ↗ ↗	399'000 ↗ ↗	134'900 ↗ ↗	522'200 ↗ ↗	265'000 ↗ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF 3. Q. 2024	93.1 ↗ ↘	48.0 ↗ ↘	4.0 ↘ ↗	26.4 ↗ ↘	0.0 ↘ ↗	0.0 ↘ ↗	4.8 ↗ ↗	26.9 ↗ ↗	19.0 ↗ ↘
Bewilligte Bauprojekte** Verkauf, in Mio. CHF 3. Q. 2024	20.6 ↗ ↗	6.8 ↗ ↗	0.0 ↗ ↗	0.0 ↘ ↗	0.0 ↗ ↗	13.8 ↗ ↘	0.0 ↘ ↗	0.0 ↘ ↗	0.0 ↗ ↗
Angebotsziffer in %, Büroflächen 3. Q. 2024	5.5 ↗ ↗	7.1 ↗ ↗	2.6 ↘ ↗	5.1 ↘ ↗	5.0 ↘ ↗	3.3 ↘ ↗	1.1 ↗ ↗	4.8 ↗ ↗	2.9 ↘ ↗
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen 3. Q. 2024	1.6 ↗ ↗	2.6 ↗ ↗	0.9 ↗ ↗	0.2 ↗ ↗	0.7 ↘ ↗	0.5 ↘ ↗	0.5 ↗ ↗	0.8 ↗ ↗	0.2 ↘ ↗
Mittl. Büromiete in CHF pro m²/Jahr 3. Q. 2024	180 ↗ ↗	190 ↗ ↗	170 ↗ ↗	170 ↗ ↗	160 ↗ ↗	200 ↗ ↗	130 ↗ ↗	150 ↗ ↗	160 ↗ ↗
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m²/Jahr 3. Q. 2024	220 ↗ ↘	220 ↗ ↗	180 ↗ ↘	200 ↗ ↘	180 ↗ ↘	220 ↗ ↗	150 ↘ ↗	180 ↗ ↗	150 ↘ ↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↘ Erwartete Trends für 2025
* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.
** gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + drei vorangehende Quartale).