

Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

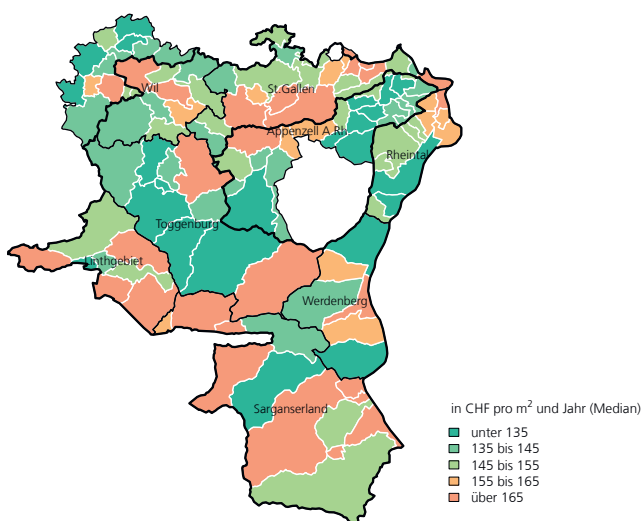
Aktuell zeigen sich die Ostschweizer Geschäftsflächenmärkte dank stabiler Marktversorgung und lebhafter Nachfrage in einer guten Verfassung. Auch der hiesige Arbeitsmarkt präsentiert sich robust mit historisch tiefen Arbeitslosenquoten (Kanton St. Gallen: 1.4 Prozent; Kanton Appenzell-Innerhoden 0.4 Prozent). Zunehmende Belastungsfaktoren trüben den Konjunkturausblick jedoch ein. Im Vordergrund stehen die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Energieversorgung und der Inflationsentwicklung. Weiter dürften Rezessionsängste im Euro-Raum angesichts der starken internationalen Verflechtung der Ostschweizer Wirtschaft ihren Teil dazu beitragen, dass die Ostschweizer Unternehmen etwas weniger optimistisch in die Zukunft blicken.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Büroflächen im Kanton St. Gallen blieb über die letzten Quartale relativ konstant. Die Angebotsziffer (insetierte Flächen im Verhältnis zum Bestand) liegt derzeit bei 6.0 Prozent. Künftig dürfte sich das Angebot eher verknappen, sofern sich die Wirtschaft nicht stärker eintrübt als erwartet. Denn die Baugesuche für Büroflächen folgen dem schweizweiten Trend und haben deutlich abgenommen. Noch drastischer zeigt sich der Rückgang der Bautätigkeit bei den Verkaufsflächen: In diesem Segment ist sie beinahe zum Erliegen gekommen. Einer der Gründe dürften neben dem schwierigen Umfeld für den Detailhandel auch die gestiegenen Baupreise sein.

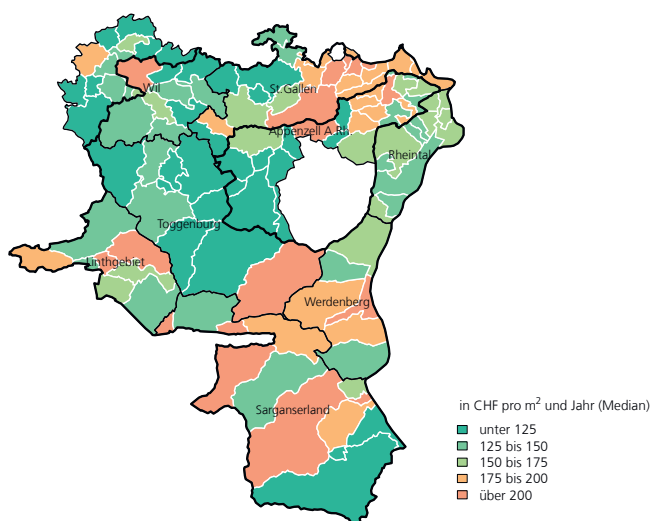
→ **Preisentwicklung:** Das zuletzt starke Beschäftigungswachstum vermag die Effekte des Homeoffices mehr als nur zu absorbieren. Somit setzte sich im Kanton St. Gallen der Anstieg der Angebotsmieten für Büroflächen fort; im Vergleich zum Vorjahr haben sich diese um 1.3 Prozent verteuert und liegen damit fast wieder auf dem Vor-Corona-Niveau. Bei den Verkaufsflächen hingegen nehmen die Marktmieten fortlaufend ab. Die Konkurrenz durch den Onlinehandel, aber auch die reduzierte Kaufkraft aufgrund der Konsumententeuerung dürften derzeit die Nachfrage nach Verkaufsflächen eher abschwächen.

→ **Ausblick:** Im September 2022 waren in St. Gallen weiterhin rund 23 Prozent mehr Stellen offen als im Vorjahr. Damit malt der Arbeitsmarkt vorerst auch ein erfreuliches Bild für die Zukunft. Insbesondere die Büroflächenmärkte profitieren derzeit vom Beschäftigungswachstum. Dennoch dürfte sich die Konjunktur in Anbetracht der erhöhten Volatilität bei den Energiepreisen, der anhaltend hohen Inflation und der geopolitischen Spannungen eher abkühlen, was die zusätzliche Nachfrage nach Geschäftsflächen dämpfen würde.

Mietpreise für Büroflächen
(3. Quartal 2022)

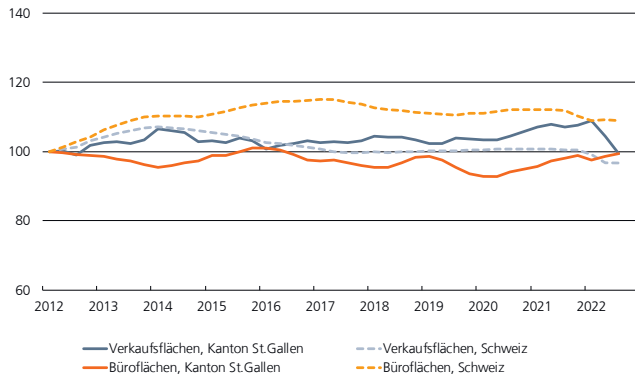


Mietpreise für Verkaufsflächen
(3. Quartal 2022)

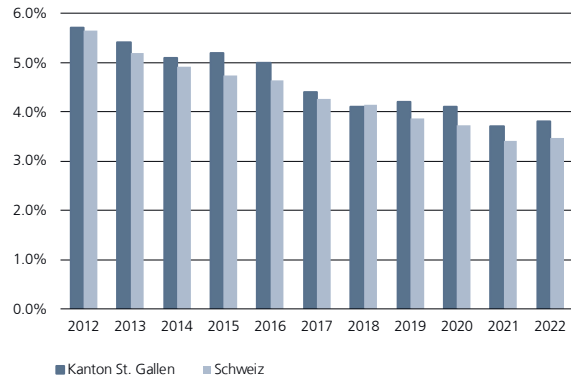


Preisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



Bruttoanfangsrenditen, alle Liegenschaften



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Beschäftigte im Dienstleistungssektor 2020	208'100 → ↗	106'100 →	19'700 →	11'800 ↗	14'700 ↗	22'300 →	9'500 ↗	34'300 →	18'200 ↘
Büroflächenbestand in m ² 2020	1'861'500 ↗ ↗	1'019'300 ↗ ↗	198'100 ↗ ↗	94'700 ↑ ↗	87'500 ↗ ↗	185'500 ↑ ↗	76'100 → ↗	288'200 ↑ ↗	131'300 ↗ ↗
Verkaufsflächenbestand in m ² 2020	3'456'400 ↗ ↗	1'695'400 ↗ ↗	333'800 → ↗	284'300 → ↗	234'800 → ↗	396'600 ↗ ↗	134'700 → ↗	514'500 ↗ ↗	255'200 ↑ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF 3. Q. 2022	43.2 ↗ ↘	15.4 → ↗	2.5 → ↗	1.5 ↗ ↗	10.5 ↑ ↗	0.5 ↘ ↗	0.6 ↘ ↗	34.6 ↑ ↘	0.5 → ↗
Bewilligte Bauprojekte** Verkauf, in Mio. Ct 3. Q. 2022	21.6 → ↗	22.1 ↗ ↘	0.5 → ↗	0.5 → ↗	0.5 ↘ ↗	0.5 → ↗	0.5 → ↗	3.9 ↑ ↗	0.5 → ↗
Angebotsziffer in %, Büroflächen 3. Q. 2022	6.0 → ↗	8.6 → ↘	0.3 ↘ ↗	3.2 ↘ ↗	1.3 ↘ ↗	7.7 ↑ ↗	1.5 → ↗	3.2 → ↗	2.0 ↑ ↗
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen 3. Q. 2022	0.7 → ↗	1.0 → ↗	0.1 → ↗	0.1 ↘ ↗	0.8 ↑ ↗	1.4 ↑ ↗	0.0 ↘ ↗	0.4 → ↗	1.5 ↑ ↗
Mittl. Büromiete in CHF pro m ² /Jahr 3. Q. 2022	180 → ↗	190 → ↗	160 → ↗	160 → ↗	170 → ↗	190 → ↗	130 ↘ ↗	170 → ↗	160 → ↗
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m ² /Jahr 3. Q. 2022	200 ↘ ↘	220 ↘ ↘	160 ↘ ↘	180 → ↘	170 ↘ ↘	170 ↘ ↘	130 ↘ ↘	170 ↘ ↘	160 ↘ ↘

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2023
* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.
** gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + drei vorangehende Quartale).