

Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

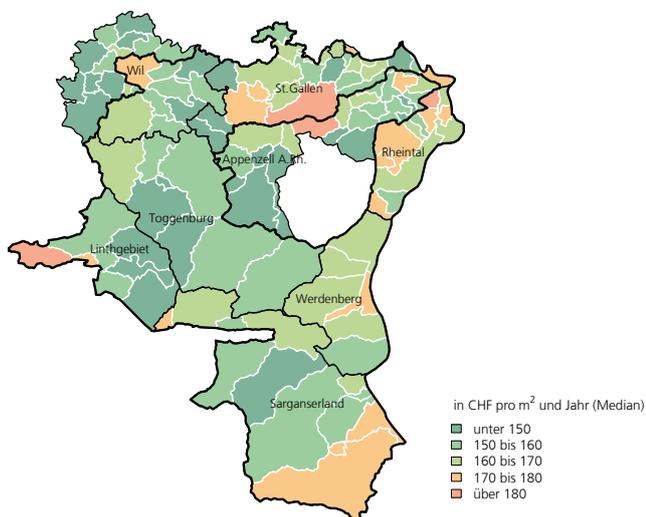
Der St. Galler Büroflächenmarkt präsentierte sich im Frühjahr 2025 in einer insgesamt robusten Verfassung. Allerdings haben sich die wirtschaftlichen Perspektiven etwas eingetrübt – vor allem für die vielen hier ansässigen exportorientierten Unternehmen: Die Konjunktur im wichtigsten Absatzland Deutschland erholt sich nur schleppend, und die USA verfolgen mit der derzeitigen Zollpolitik einen zunehmend protektionistischen Kurs. Damit haben die Unsicherheiten für den hiesigen Geschäftsflächenmarkt zugenommen. Die stabile Entwicklung der Binnennachfrage bleibt derweil die wichtigste Stütze des Ostschweizer Wirtschaftswachstums.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 1. Quartal 2025 waren im Kanton St. Gallen 5.9 Prozent des Büroflächenbestands zur Vermietung ausgeschrieben. Die Zahl der inserierten Flächen nahm damit zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht zu, liegt aber noch immer rund 14 Prozent unter dem Zehnjahresmittel. Auch auf dem Markt für Verkaufsflächen bleibt das Angebot knapp: Die ausgeschrieben Quadratmeter liegen gut 18 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen Dekade. Zudem verharrte die Bautätigkeit zum Jahresbeginn auf tiefem Niveau, sodass in den kommenden Quartalen voraussichtlich nur vereinzelt neue Objekte auf den Markt gelangen werden.

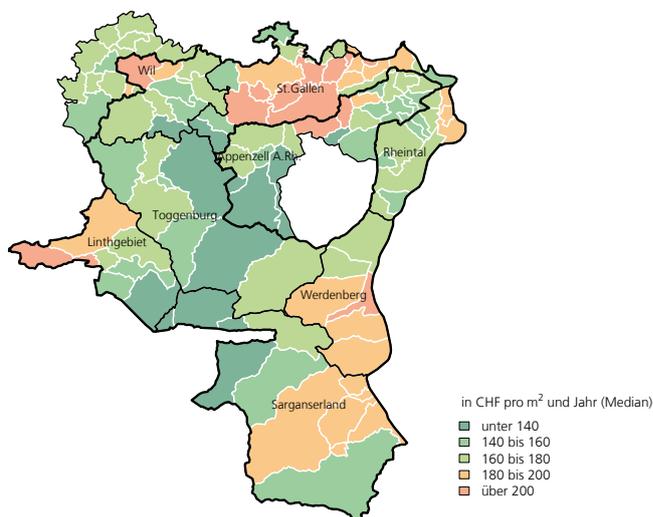
→ **Mietpreisentwicklung:** Seit Ende 2021 bewegen sich die inserierten Büromieten im Kanton St. Gallen praktisch seitwärts. Auch im 1. Quartal 2025 haben sie sich gegenüber dem Vorjahresquartal um lediglich 0.3 Prozent verteuert, womit die Mietpreisentwicklung deutlich hinter der gesamtschweizerischen Entwicklung zurückblieb (+3.4 Prozent). Bei den Verkaufsflächen liegt das Plus im Kanton St. Gallen mit 1.0 Prozent nahezu im landesweiten Durchschnitt von 1.1 Prozent. Die geringe Neubautätigkeit und das daraus resultierende knappe Angebot dürften dafür gesorgt haben, dass Retailflächen trotz der strukturellen Herausforderungen durch den Onlinehandel nicht stärker unter Druck geraten sind.

→ **Ausblick:** Das landesweite Beschäftigungswachstum hat an Tempo eingebüsst, und auch die Ostschweiz bildet dabei keine Ausnahme. Im für den Büroflächenmarkt entscheidenden Dienstleistungssektor legte die Ostschweizer Beschäftigung im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal zwar um 1.3 Prozent zu und damit stärker als im Zehnjahresmittel von 1.1 Prozent; das Tempo blieb jedoch hinter den dynamischen Jahren 2022 und 2023 zurück. Entsprechend dürfte sich die Nachfrage nach Büroflächen etwas abschwächen. Für 2025 ist bei den Angebotsmieten im Bürosegment mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen, während bei Verkaufsflächen ein leichter Mietpreistrückgang zu erwarten ist.

Mietpreise für Büroflächen
(1. Quartal 2025)

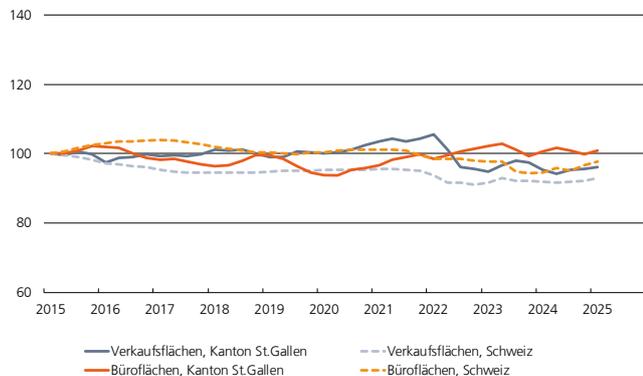


Mietpreise für Verkaufsflächen
(1. Quartal 2025)



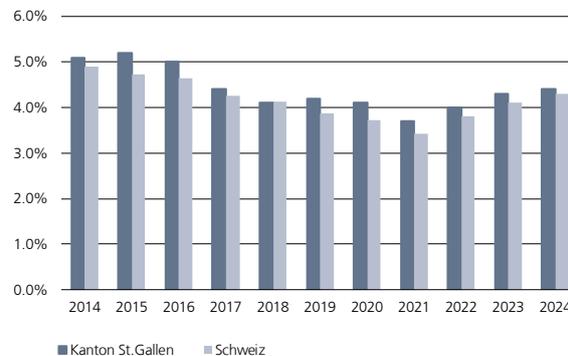
Mietpreisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise
(Index 1. Quartal 2015 = 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	216'500	110'000	20'900	12'400	15'400	23'900	9'700	35'400	18'800
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Büroflächenbestand in m²	1'870'900	1'026'900	199'100	95'200	87'900	186'900	73'000	291'800	131'900
2022	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗
Verkaufsflächenbestand in m²	3'461'200	1'702'100	335'200	284'500	237'200	397'700	127'300	518'200	257'900
2022	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF	53.7	37.2	2.3	0.0	0.0	0.0	3.0	48.1	0.0
1. Q. 2025	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Verkauf, in Mio. CHF	6.8	6.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1. Q. 2025	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗
Angebotsziffer in %, Büroflächen	5.9	7.7	3.0	6.6	3.8	3.5	1.5	5.0	4.0
1. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen	1.0	1.3	0.9	0.7	0.8	0.5	0.4	0.6	0.3
1. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗
Mittl. Büromiete in CHF pro m²/Jahr	180	190	170	170	150	200	130	150	170
1. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m²/Jahr	210	230	180	210	190	240	150	180	160
1. Q. 2025	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘

→ 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).