

Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

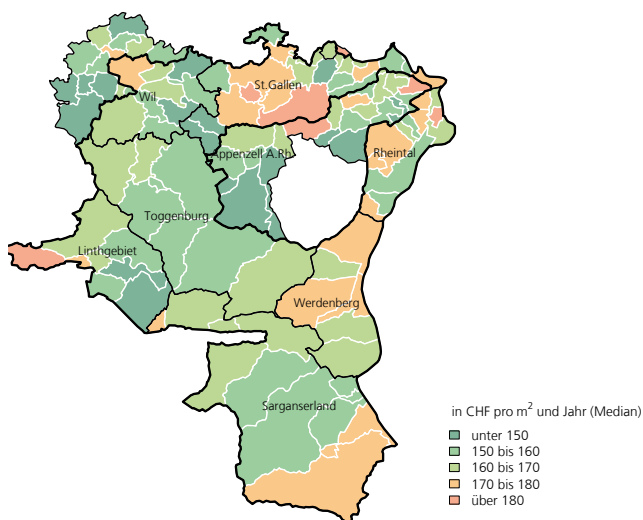
Die St. Galler Geschäftsflächenmärkte zeigen sich in einem anspruchsvollen Umfeld bemerkenswert widerstandsfähig. Der starke Franken, die US-Handelspolitik und die schwache Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland stellen die exportorientierten Branchen vor grosse Herausforderungen. Zwar dürfte die jüngste Einigung im Zollstreit eine gewisse Entlastung bringen; dennoch liegen die US-Zölle mit 15 Prozent weiterhin auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig stützen der robuste Privatkonsum und die öffentlichen Investitionen die Binnenwirtschaft. Auch der Detailhandel profitierte zuletzt von günstigen Rahmenbedingungen: Die Kaufkraft legte dank rückläufiger Inflation und steigender Löhne zu, während der Tourismus die Nachfrage zusätzlich belebt hat.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Büroflächenangebot im Kanton St. Gallen nahm im Verlauf des Jahres 2025 leicht zu, ohne jedoch zu nennenswerten Überkapazitäten zu führen. Mit einem Angebotsanteil von 5.7 Prozent am Bestand lag der Wert im 3. Quartal 2025 nahezu auf dem nationalen Durchschnitt von 5.6 Prozent und weiterhin klar unter dem kantonalen Zehnjahresmittel von 7.2 Prozent. Im Segment der Verkaufsflächen ist das Angebot dagegen gleichbleibend knapp. Derzeit sind im Kanton St. Gallen nur rund 1 Prozent der Flächen zur Vermietung ausgeschrieben und damit deutlich weniger als der schweizweite Durchschnitt von 1.7 Prozent.

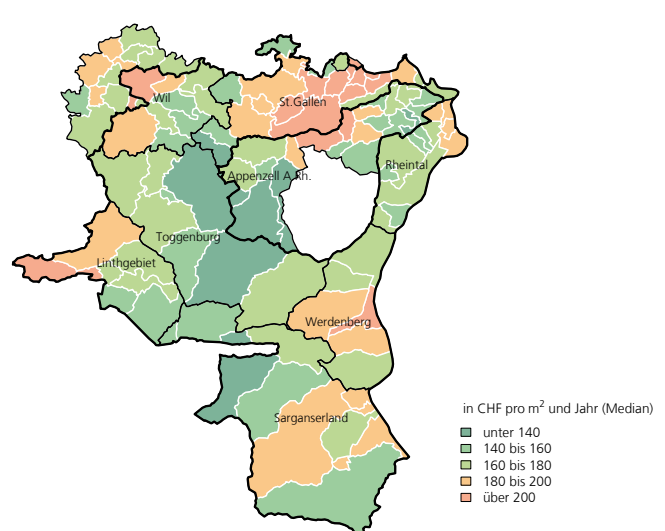
→ **Mietpreisentwicklung:** Seit Ende 2021 bewegen sich die Mieten der ausgeschrieben Büroflächen im Kanton St. Gallen weitgehend seitwärts. Auch im 3. Quartal 2025 lagen sie lediglich 1.0 Prozent über dem Vorjahreswert und entwickelten sich damit zwar positiv, aber tendieren deutlich schwächer nach oben als im landesweiten Durchschnitt (+2.6 Prozent). Die Mieten für Verkaufsflächen verzeichneten im Kanton St. Gallen zuletzt einen markanten Anstieg, der aber in erster Linie auf die veränderte Zusammensetzung der Angebote zurückzuführen ist. Im langfristigen Vergleich liegen die Angebotsmieten heute wieder in etwa auf dem Niveau von 2015.

→ **Ausblick:** Das schweizweit verhaltene Beschäftigungswachstum sowie die weiterhin anspruchsvolle konjunkturelle Lage dämpfen die Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen. Angesichts des leicht gestiegenen Angebots dürfte sich die Vermarktung im Kanton St. Gallen im kommenden Jahr etwas herausfordernder gestalten. Der Markt für Verkaufsflächen steht trotz insgesamt solider Detailhandelsumsätze unter Druck – vor allem aufgrund der immer stärkeren Konkurrenz durch den Onlinehandel. Abseits stark frequentierter Lagen ist daher im kommenden Jahr vermehrt mit Preiszugeständnissen zu rechnen, um freie Flächen erfolgreich zu vermieten.

Mietpreise für Büroflächen
(3. Quartal 2025)

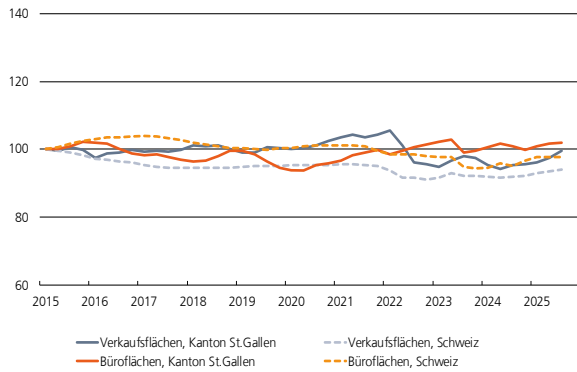


Mietpreise für Verkaufsflächen
(3. Quartal 2025)



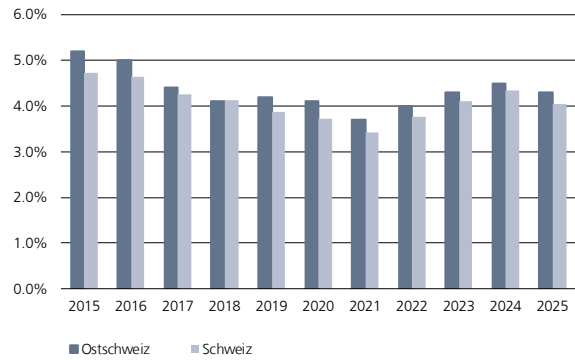
Mietpreisentwicklung

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	155'200	78'700	15'200	9'300	10'800	16'600	6'500	26'000	13'200
2023	↔ ↗	↗	↔	↑	↘	↔	↔	↗	↗
Büroflächenbestand in m²	1'911'800	1'042'300	204'200	101'100	89'100	193'900	73'700	300'600	136'300
2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↑ ↗
Verkaufsflächenbestand in m²	3'491'100	1'719'700	338'500	285'300	237'800	401'800	127'700	532'300	270'300
2023	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↗ ↗	↔ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF	16.7	8.6	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	26.2	0.0
3. Q. 2025	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↘ ↗	↔ ↗	↘ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Verkauf, in Mio. CHF	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Q. 2025	↘ ↗	↘ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↘ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗
Angebotsziffer in %, Büroflächen	5.7	7.9	2.5	4.5	2.2	1.8	0.3	5.4	5.9
3. Q. 2025	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↔ ↗	↑ ↗
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen	1.1	1.4	1.1	0.6	0.6	1.2	0.1	1.6	0.3
3. Q. 2025	↘ ↗	↘ ↗	↔ ↗	↑ ↗	↔ ↗	↑ ↗	↘ ↗	↑ ↗	↗ ↗
Mittl. Büromiete in CHF pro m²/Jahr	180	190	170	170	160	210	140	160	170
3. Q. 2025	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↔ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↔ ↗	↔ ↗
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m²/Jahr	220	240	180	210	170	260	150	190	160
3. Q. 2025	↗ ↘	↗ ↗	↔ ↘	↗ ↘	↘ ↘	↑ ↗	↔ ↘	↗ ↗	↔ ↘

↔ 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).