

Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

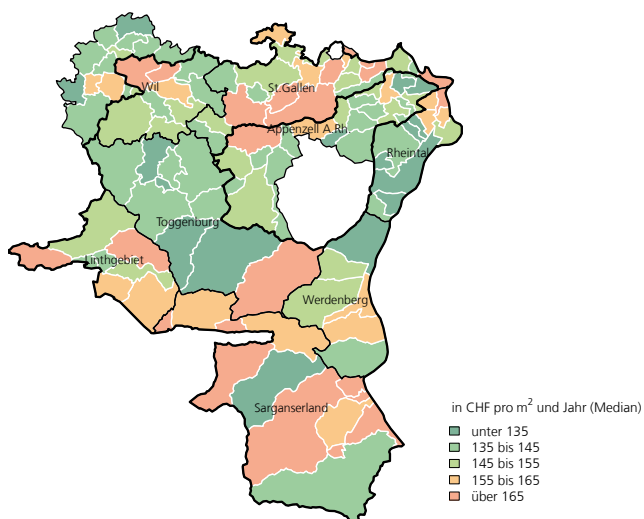
Die Ostschweizer Wirtschaft ist bislang besser als erwartet durch die Corona-Pandemie gekommen. Nach zwischenzeitlichen Verlusten lag die Zahl der vollzeitäquivalent Beschäftigten per Ende 2020 um 0.8 Prozent über dem Vorjahresquartal. Getragen wurde das Beschäftigtenwachstum in erster Linie vom Dienstleistungssektor, in welchem binnen Jahresfrist gar ein Wachstum von 1.7 Prozent erfolgte. Die diesjährigen Aussichten für die Ostschweizer Wirtschaft sind verhalten positiv, bleiben jedoch insbesondere für exportorientierte Betriebe von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Immerhin haben sich die Erwartungen zur Geschäftslage im Frühjahr 2021 auch bei den Industrieunternehmen stabilisiert. Sehr anspruchsvoll bleibt hingegen die Lage für den stationären Detailhandel.

→ **Angebot und Baumarkt:** Aufgrund der positiven Beschäftigungsentwicklung in einzelnen Bürobranchen profitierten die Ostschweizer Büroflächenmärkte zuletzt von einer intakten Flächenabsorption. Das Gesamtangebot in den Kantonen St. Gallen und Appenzell-Ausserrhoden lag im 1. Quartal 2021 bei 106'000 Quadratmetern und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent reduziert. Gemessen am Bestand bewegt sich das Mietangebot zudem fast überall im nationalen Durchschnitt oder darunter (beispielsweise in der Region Wil). Die Baubewilligungen deuten nun mancherorts auf einen Anstieg in den Neubautätigkeiten hin; diese dürften aber das verfügbare Flächenangebot kaum beeinflussen.

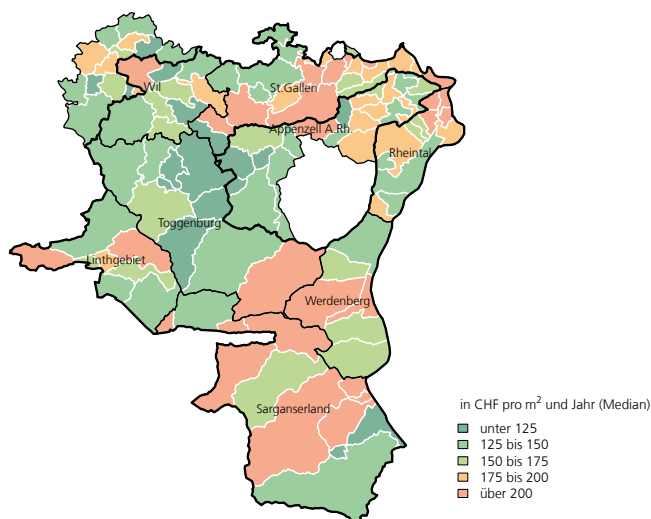
→ **Preisentwicklung:** Die robuste Nachfrage nach Geschäftsflächen hat sich zuletzt in der Mietpreisentwicklung niedergeschlagen. Im 1. Quartal 2021 sind im Kanton St. Gallen die Angebotsmieten für Büroflächen im Vorjahresvergleich um rund 3 Prozent angestiegen, während sie sich im Gesamtschweizer Durchschnitt nicht nennenswert nach oben entwickelt haben. Auch die nach wie vor stabilen Vermarktungsdauern von Büroflächeninseraten (85 Tage im 4. Quartal 2020) zeigen, dass der hiesige Geschäftsflächenmarkt auf einem gesunden Fundament steht.

→ **Ausblick:** Die Perspektiven für die Vermieter von Geschäftsgebäuden bleiben nichtsdestotrotz herausfordernd. Die derzeit noch unsichere Wirtschaftslage dürfte selbst wachsende Unternehmen dazu veranlassen, eine Erweiterung der Büroflächen kritisch zu hinterfragen – zumal das vermehrte Arbeiten im Homeoffice sogar ein gewisses Einsparpotenzial bietet. Andererseits bringen die zunehmend hybriden Arbeitsweisen aber auch neue und anderweitige Platzbedürfnisse mit sich, die gedeckt werden müssen. Einschneidende Flächenreduktionen sind demnach zwar unwahrscheinlich, mit Preiszugeständnissen muss jedoch auch weiterhin gerechnet werden.

Mitpreise für Büroflächen
(1. Quartal 2021)



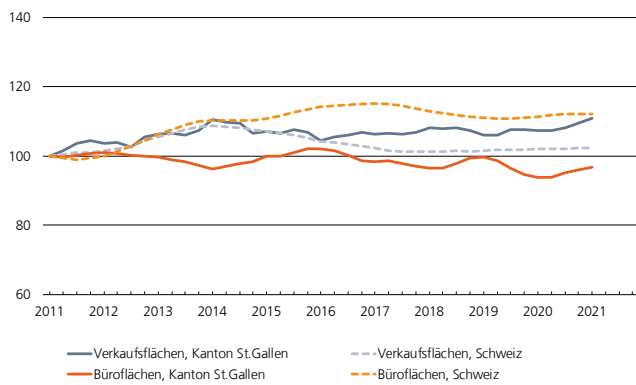
Mietpreise für Verkaufsflächen
(1. Quartal 2021)



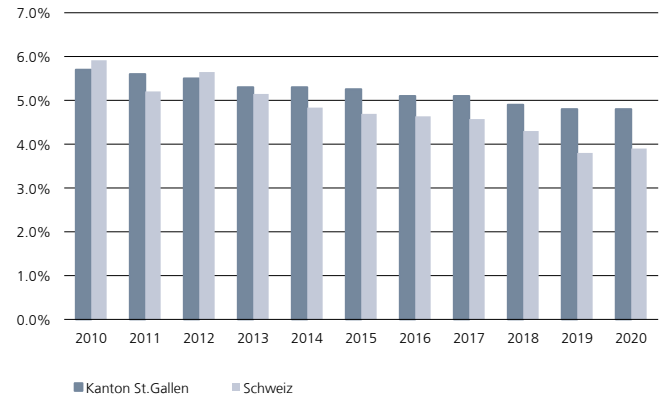
Preisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise

(Index 1. Quartal 2011 = 100)



Bruttoanfangsrenditen für Geschäftsliegenschaften



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Beschäftigte im Dienstleistungssektor 2018	204'000 → ↗	104'700 →	18'800 ↗	11'600 ↘	14'300 →	21'900 ↗	9'600 ↗	33'200 ↗	18'100 ↗
Büroflächenbestand in m² 2018	1'819'300 ↑ ↗	1'002'700 ↗ ↗	193'600 ↗ ↗	92'600 → ↗	85'200 ↑ ↗	179'500 → ↗	74'600 ↑ ↗	276'600 ↑ ↗	128'700 ↗ ↗
Verkaufsflächenbestand in m² 2018	3'401'100 ↗ ↗	1'662'200 ↗ ↗	330'700 → ↗	283'900 → ↗	233'300 → ↗	391'900 → ↗	133'700 → ↗	496'700 ↑ ↗	241'100 ↗ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF 1. Q. 2021	77.6 ↑ ↗	50.3 ↑ ↗	0.9 ↓ ↗	1.9 ↑ ↗	19.5 ↑ ↗	0.3 ↓ ↗	4.7 ↑ ↗	1.7 ↓ ↗	1.8 ↑ ↗
Bewilligte Bauprojekte Verkauf, in Mio. CHF 1. Q. 2021	13.7 ↓ ↗	4.5 ↓ ↗	9.2 ↑ ↗	0.0 ↓ ↗	0.0 → ↗	0.0 → ↗	0.0 → ↗	0.0 ↓ ↗	0.0 ↓ ↗
Angebotsziffer in %, Büroflächen 1. Q. 2021	5.7 ↘ ↗	6.7 → ↗	6.3 ↗ ↘	7.2 ↓ ↗	2.0 ↓ ↗	6.8 ↘ ↗	0.6 ↓ ↗	2.6 ↓ ↗	1.7 ↘ ↗
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen 1. Q. 2021	0.6 ↓ ↗	0.7 ↓ ↗	0.3 ↓ ↗	0.7 ↓ ↗	0.2 ↓ ↗	0.4 ↑ ↗	0.0 ↓ ↗	1.6 ↗ ↗	0.4 ↓ ↗
Mittl. Büromiete in CHF pro m²/Jahr 1. Q. 2021	180 → ↘	190 → ↘	150 ↑ ↘	160 → ↘	170 → ↘	190 → ↘	140 ↘ ↘	170 → ↘	170 ↗ ↘
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m²/Jahr 1. Q. 2021	230 → ↘	220 → ↘	180 → ↘	180 ↗ ↘	190 ↗ ↘	220 → ↘	140 ↗ ↗	200 → ↘	160 ↗ ↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
 ↗ Erwartete Trends für 2021
 * Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.
 ** gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + drei vorangehende Quartale).