

Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

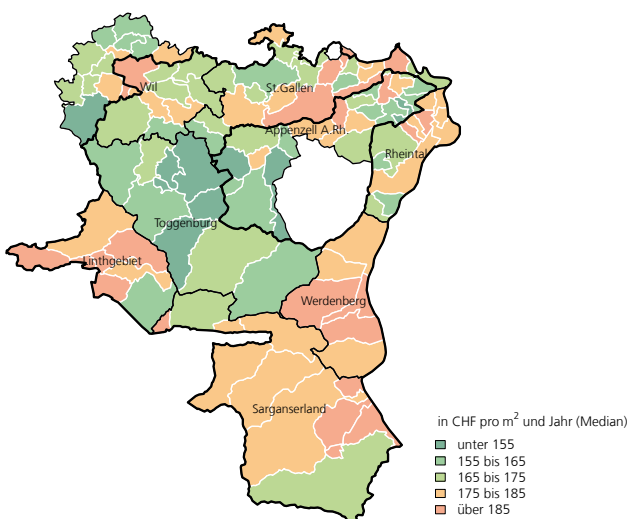
Ein Blick auf die Vermarktungsplattformen zeigt, dass im Kanton St. Gallen die Zahl der registrierten Suchabos für Mietwohnungen aktuell um 9 Prozent über dem Vorjahr liegt. Damit ist hier die Mietwohnungsnachfrage zwar wieder etwas angestiegen – jedoch längst nicht im selben Ausmass wie auf den Eigenheimmärkten, wo jeweils rund 40 Prozent mehr Suchabonnemente gezählt werden. Und jene Personen, die sich im Kanton St. Gallen nach einer Mietwohnung umsehen, dürften recht schnell auf ein passendes Objekt stossen, denn in fast sämtlichen Regionen sind die Märkte bestens versorgt – insbesondere im Bereich der mittelgrossen Wohnungen. Entsprechend gering bleibt für Wohnungsanbieter auch in diesem Jahr der Spielraum für Mietpreisanstiege bei der Neu- und Wiedervermietung.

→ **Angebot und Baumarkt:** Obschon das Mietwohnungsangebot in letzter Zeit etwas zurückgegangen ist, bewegt es sich im Kanton St. Gallen mit 8 Prozent am Bestand auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Zudem fliessen hier immer noch beachtliche Summen in den Mietwohnungsbau, denn zahlreiche Projekte befinden sich entweder in der Entwicklungspipeline oder stehen kurz vor der Realisierung. Mittelfristig dürfte die Bautätigkeit jedoch an Tempo verlieren: Im 1. Quartal 2021 waren kantonsweit rund 40 Prozent weniger Mietwohnungen baubewilligt als im 1. Quartal des Vorjahres.

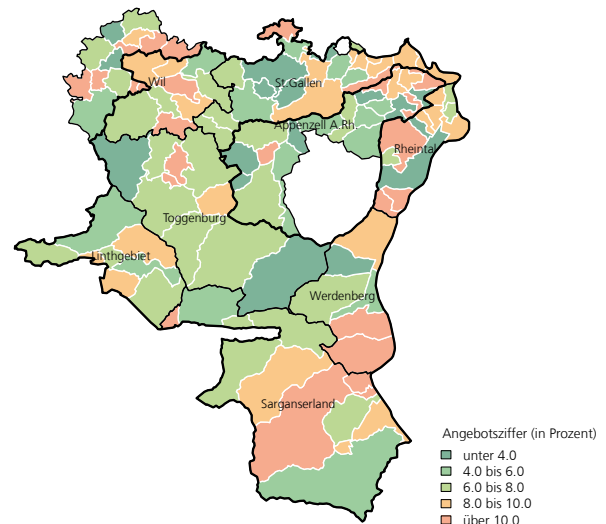
→ **Preisentwicklung:** Die inserierten Wohnungsmieten stehen im Kanton St. Gallen schon seit längerem unter Druck, was in Anbetracht der erheblichen Konkurrenz unter den Anbietern von Mietwohnungen kaum überrascht. Ähnlich wie im Gesamtschweizer Durchschnitt hat sich der Abwärtstrend in den vergangenen 12 Monaten sogar akzentuiert: Im 1. Quartal 2021 lag hier der mittlere Angebotspreis um 2.3 Prozent unter dem 1. Vorjahresquartal (Schweiz: minus 2.4 Prozent).

→ **Ausblick:** Wegen der immer noch regen Neubautätigkeit ist davon auszugehen, dass das Angebot bezugsbereiter Mietwohnungen im Kanton St. Gallen auch in diesem Jahr reichhaltig bleiben wird. Mit deutlich wachsenden Nachfrageimpulsen ist angesichts der vergleichsweise hohen Attraktivität des Wohneigentums indes nicht zu rechnen. Folglich dürften die inserierten Wohnungsmieten auch weiterhin leicht nach unten tendieren. Die besten Vermarktungschancen besitzen derzeit geräumige Mietwohnungen mit mindestens 4 Zimmern, welche inzwischen gefragter sind als kleinere Einheiten.

Wohnungsmieten
(1. Quartal 2021)



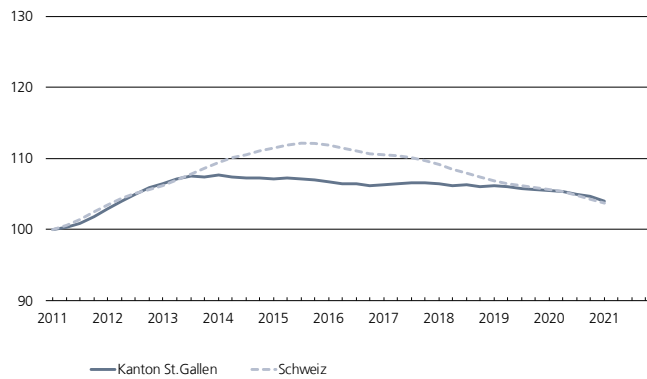
Wohnungsangebot
(1. Quartal 2021)



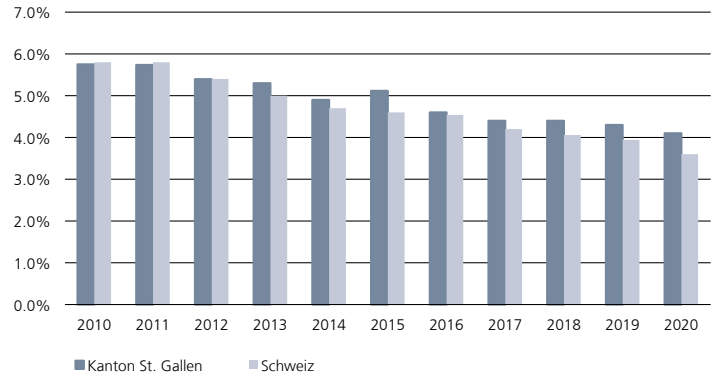
Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnungsmieten

(Index 1. Quartal 2011 = 100)



Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



Zahlenspiegel

| | Kanton St. Gallen | St. Gallen | Rheintal | Werdenberg | Sarganserland | Linthgebiet | Toggenburg | Wil* | Appenzel A.Rh. |
|--|-------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Stand/Veränderung | | | | | | | | | |
| Bevölkerung 2020 | 514'400 ↗ ↗ | 191'600 → → | 65'000 ↗ ↗ | 40'000 ↗ ↗ | 45'100 ↗ ↗ | 64'800 ↗ → | 36'100 ↗ → | 114'000 ↗ ↗ | 57'200 → → |
| Wohnungsbestand (Total) 2018 | 250'800 ↗ → | 97'500 ↗ ↗ | 29'500 ↑ → | 18'600 ↗ → | 24'000 ↗ ↗ | 29'600 ↗ → | 19'800 ↑ → | 50'200 ↗ ↗ | 29'300 ↗ → |
| Anteil Mietwohnungen in % 2018 | 51.4 → ↗ | 64.8 → ↗ | 39.8 → → | 42.2 → → | 35.2 → → | 49.7 → → | 36.7 → → | 45.8 → → | 43.4 → → |
| Baubewilligte Mietwohnungen 2. Q. 2020 bis 1. Q. 2021 | 1'226 ↓ ↗ | 327 ↓ ↗ | 171 ↓ ↘ | 119 ↑ → | 118 ↓ ↘ | 133 ↓ ↗ | 62 ↓ ↗ | 424 ↘ → | 114 ↓ → |
| Anzahl leere Mietwohnungen 2020 | 5'414 ↗ → | 2'687 ↑ ↗ | 566 → → | 270 → → | 306 ↑ → | 610 → ↗ | 352 → → | 949 ↘ → | 386 ↓ ↗ |
| Angebotsziffer in %, MWG 1. Q. 2021 | 8.0 → → | 8.1 → ↗ | 8.1 → ↘ | 7.2 → ↗ | 9.4 → ↘ | 7.1 ↘ ↗ | 7.5 ↘ → | 8.4 → ↗ | 6.9 ↗ ↗ |
| Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m²/Jahr 1. Q. 2021 | 180 → ↘ | 180 → ↘ | 180 → → | 190 → ↘ | 190 → ↘ | 210 → ↘ | 160 → ↘ | 180 → ↘ | 170 → ↘ |

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

→ Erwartete Trends für 2021

* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.