

## Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

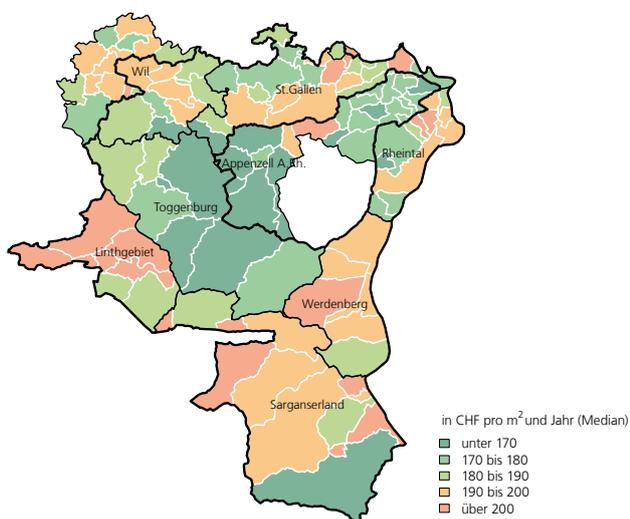
Auf den St. Galler Mietwohnungsmärkten haben sich in den letzten Jahren sowohl das Angebot als auch die Leerstände reduziert. Die damit einhergehende Verknappung treibt die inserierten Wohnungsmieten nun immer schneller nach oben. Dennoch ist der Kanton St. Gallen nicht gleichermassen vom Mietwohnungsmangel betroffen wie viele andere Schweizer Wohnungsmärkte – mit Ausnahme der Region Linthgebiet, die mit rund 7 Mietinteressierten pro angebotener Wohnung einen ausgesprochen grossen Nachfrageüberschuss aufweist. In den restlichen Regionen kommen momentan zwischen 1 und 2.5 Suchende auf jedes Inserat, und damit etwas weniger als die rund 3 Interessenten pro Mietwohnung im Schweizer Durchschnitt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Mietwohnungsangebot hat im Kanton St. Gallen bereits in den vergangenen Jahren stark abgenommen und bewegt sich seit längerer Zeit fast unverändert bei etwas mehr als 5 Prozent des Bestands. Damit liegt die hiesige Auswahl knapp über dem landesweiten Vergleichswert von rund 4 Prozent. Künftig könnte es für Wohnungssuchende auf dem hiesigen Markt noch etwas leichter werden, ein passendes Mietobjekt zu finden: Die Zahl der eingereichten Baugesuche für Mietwohnungen ist jüngst wieder gestiegen; eine wesentliche Reduktion des Angebots ist auf absehbare Zeit somit unwahrscheinlich.

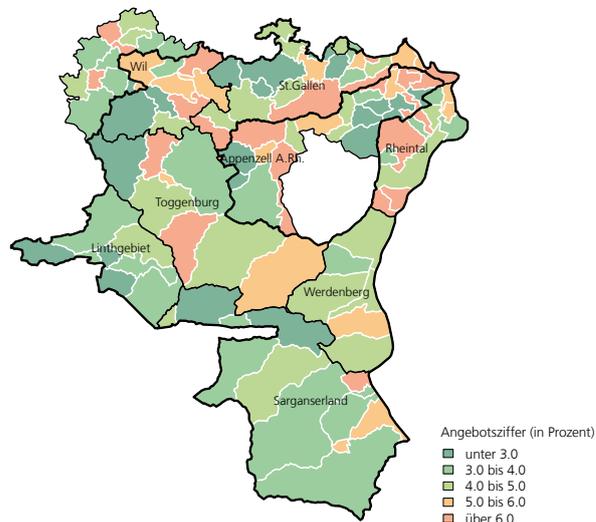
→ **Preisentwicklung:** Im 1. Quartal 2024 lagen im Kanton St. Gallen die inserierten Wohnungsmieten um durchschnittlich 3.8 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Auch wenn damit der Anstieg der Mietpreise schwächer ausgefallen ist als auf landesweiter Ebene (Schweizer Mittelwert: plus 6.3 Prozent), entspricht dies dem stärksten kantonalen Jahreswachstum seit dem Jahr 2012. Auch die Bestandesmieten haben sich aufgrund der erfolgten Anhebungen des massgeblichen Referenzzinssatzes erhöht; weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes sind in diesem Jahr aber nahezu ausgeschlossen.

→ **Ausblick:** Angesichts der anhaltenden Zuwanderung ist im Kanton St. Gallen auch im laufenden Jahr ein dynamisches Bevölkerungswachstum zu erwarten. Das kurbelt insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen an, weshalb die Aufwärtstendenz trotz der sich abzeichnenden Ausweitung des Angebots bei den inserierten Wohnungsmieten anhalten dürfte. Wegen der Aussicht auf wachsende Mieterträge und der mittlerweile gesunkenen Zinsen geraten Wohnrenditeliegenschaften auch wieder vermehrt in den Fokus der Anlegerinnen und Anleger.

**Wohnungsmieten**  
(1. Quartal 2024)

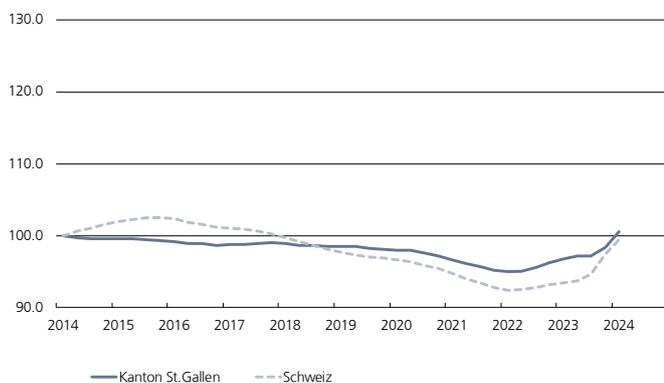


**Wohnungsangebot**  
(1. Quartal 2024)



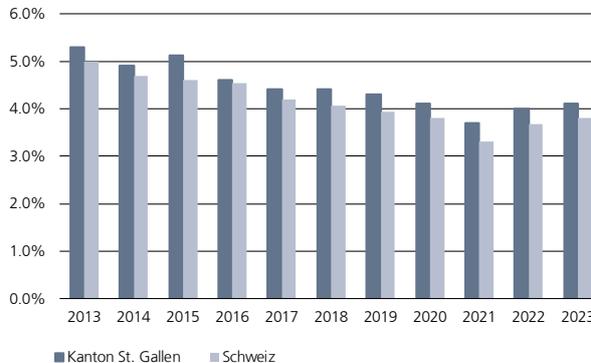
### Mietpreisentwicklung

Entwicklung der inserierten Wohnungsmieten  
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



### Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



### Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
<b>Stand/Veränderung</b>									
<b>Bevölkerung</b>	526'000	194'000	66'900	41'300	46'700	66'900	36'700	116'800	57'700
2022	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
<b>Wohnungsbestand (Total)</b>	270'800	102'600	32'000	20'600	27'600	32'600	21'400	54'200	31'000
2022	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
<b>Anteil Mietwohnungen in %</b>	54.9	64.0	46.0	50.5	46.5	55.3	41.6	51.0	49.4
2022	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ ↗
<b>Baubewilligte Mietwohnungen</b>	1'075	402	181	233	28	91	85	214	23
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↓ ↘	↓ ↗	↓ ↗	→ ↘	↓ ↗	↓ ↘	↗ ↗	↓ ↗	↓ ↘
<b>Anzahl leere Mietwohnungen</b>	3'279	1'875	237	93	108	364	208	610	262
2023	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘	↓ ↘
<b>Angebotsziffer in %, MWG</b>	5.4	6.5	5.4	4.5	4.0	3.3	5.1	4.7	5.3
1. Q. 2024	→ ↗	→ →	→ →	→ ↗	→ →	→ ↘	→ →	→ ↘	→ ↘
<b>Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr</b>	190	190	190	190	210	230	180	190	170
1. Q. 2024	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2024

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

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.