

## Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

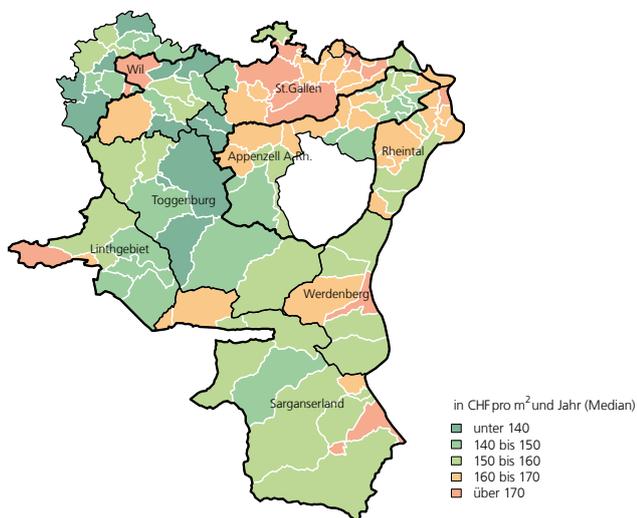
Die wirtschaftliche Lage in der Ostschweiz präsentiert sich im Frühjahr 2024 als solide. Zwar stellt die schwache Auslandsnachfrage weiterhin eine Herausforderung für exportierende Unternehmen dar, aber einige Industrie-sektoren weisen erste Anzeichen einer Erholung auf. Für die zweite Jahreshälfte 2024 wird eine leichte Zunahme der Auftragseingänge erwartet, auch wenn starke Impulse voraussichtlich ausbleiben werden. Die binnenorientierten Branchen verzeichnen derweil schon seit Längerem eine gute Geschäftslage, nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden Konsumfreude und des robusten Ostschweizer Arbeitsmarktes.

→ **Angebot und Baumarkt:** Auch wenn das Büroflächenangebot im Kanton St. Gallen nicht weiter abgenommen hat, ist die Angebotsziffer mit 5.8 Prozent im 1. Quartal 2024 unter dem landesweiten Durchschnitt von 6.5 Prozent geblieben. Im Gegensatz zur Gesamtschweizer Entwicklung nimmt der hiesige Baumarkt allerdings Fahrt auf: Die Genehmigungen für Büroflächeninvestitionen haben mit einem geplanten Volumen von 120 Millionen Franken mehr als das Doppelte des vorangegangenen 10-Jahres-Durchschnitts erreicht. Im kantonalen Verkaufsflächenmarkt ist eine moderate Neubautätigkeit zu verzeichnen, begleitet von einem Rückgang des Angebots auf tiefem Niveau.

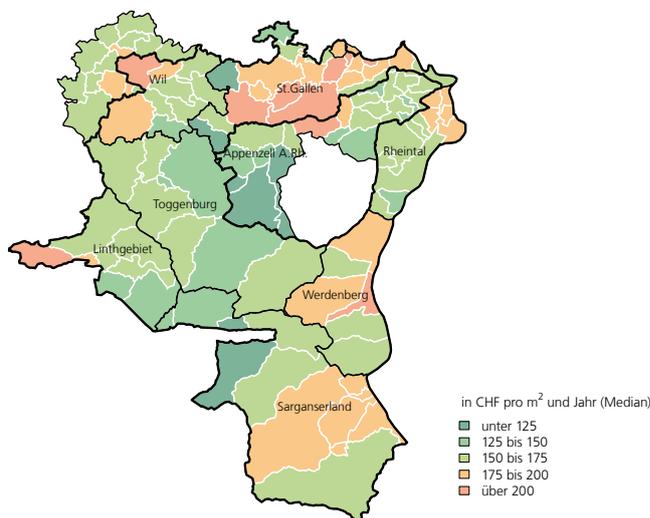
→ **Preisentwicklung:** Die mittleren Angebotsmieten für Büroflächen haben sich im Kanton St. Gallen zwischen dem 1. Quartal 2023 und dem 1. Quartal 2024 um 1.5 Prozent reduziert. Angesichts des strukturellen Wandels (Stichwort Homeoffice und Desksharing) und des voraussichtlichen Anstiegs im hiesigen Flächenangebot dürfte sich der Druck auf die inserierten Büromietpreise fortsetzen. Auch bei den Angebotsmieten für Verkaufsflächen ist seit zwei Quartalen wieder eine rückläufige Tendenz feststellbar.

→ **Ausblick:** Die Bedingungen für die Vermieter von Geschäftsgebäuden bleiben herausfordernd. Im Bürosegment sind insbesondere zweitklassige Liegenschaften an peripheren Lagen erhöhten Leerstandrisiken ausgesetzt, während sich die nutzerseitige Nachfrage verstärkt auf neuwertige Büroimmobilien an zentralen Standorten konzentrieren dürfte. Die Mieten für Verkaufsflächen stehen ebenfalls weiterhin unter Druck. Der Ostschweizer Detailhandel entwickelt sich zwar zurzeit stabil, aber traditionelle Ladengeschäfte befinden sich nach wie vor in grosser Konkurrenz zum wachsenden Onlinehandel.

**Mietpreise für Büroflächen**  
(1. Quartal 2024)

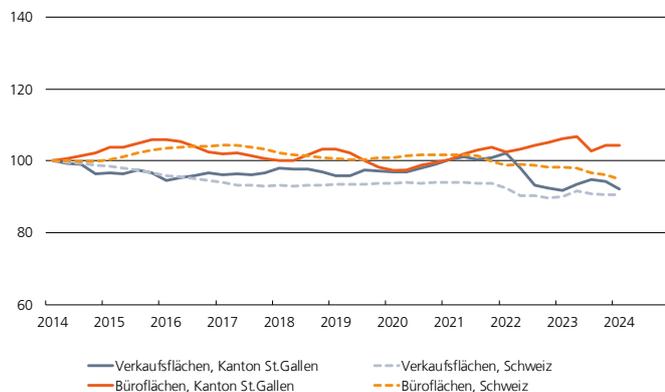


**Mietpreise für Verkaufsflächen**  
(1. Quartal 2024)



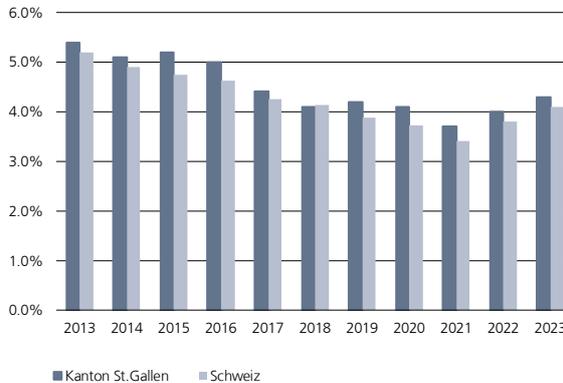
### Mitpreisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise  
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



### Bruttorendite

Bruttoanfangsrenditen, alle Liegenschaften



### Zahlenspiegel

Stand/Veränderung	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganser-land	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
<b>Beschäftigte im Dienstleistungssektor</b>	212'000	108'000	20'000	12'300	15'100	22'900	9'600	35'000	18'200
2021	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
<b>Büroflächenbestand in m<sup>2</sup></b>	1'880'400	1'026'100	201'700	96'600	87'600	189'300	76'300	291'800	133'100
2021	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
<b>Verkaufsflächenbestand in m<sup>2</sup></b>	3'473'400	1'705'600	336'300	284'400	234'900	399'000	134'900	522'200	265'000
2021	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
<b>Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF</b>	120.8	63.2	23.5	28.5	1.8	2.0	1.8	0.0	19.0
1. Q. 2024	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↘	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↘
<b>Bewilligte Bauprojekte** Verkauf, in Mio. CHF</b>	15.5	0.0	0.0	0.0	0.0	13.8	1.7	1.1	0.0
1. Q. 2024	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗
<b>Angebotsziffer in %, Büroflächen</b>	5.8	7.3	3.9	5.7	5.3	5.4	0.3	6.1	3.3
1. Q. 2024	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗
<b>Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen</b>	0.9	1.0	1.3	0.2	2.0	0.5	0.7	0.8	0.7
1. Q. 2024	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗
<b>Mittl. Büromiete in CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr</b>	180	190	170	170	160	190	120	150	160
1. Q. 2024	↘ ↘	↗ ↗	↗ ↘	↗ ↘	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↘	↘ ↘	↗ ↗
<b>Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr</b>	200	210	180	200	180	220	160	180	150
1. Q. 2024	↗ ↘	↗ ↗	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr  
 ↗ Erwartete Trends für 2024  
 \* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.  
 \*\* gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + drei vorangehende Quartale).