

Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

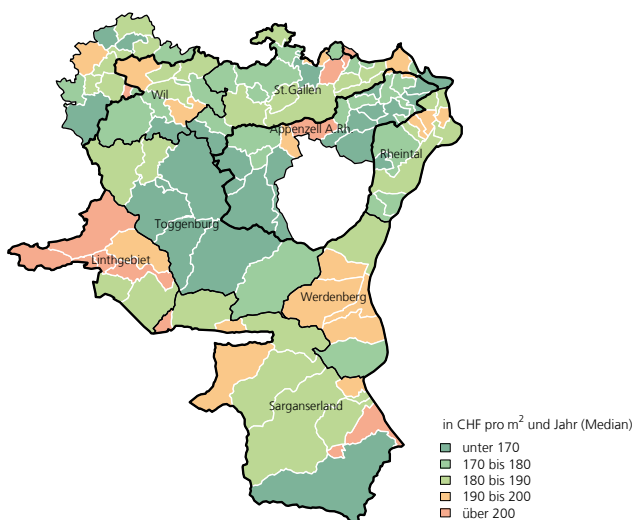
Seit drei Jahren werden die Leerstände im St. Galler Mietwohnungsmarkt kontinuierlich abgebaut. Im Juni 2023 lag die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen bereits rund 40 Prozent unter dem im Jahr 2020 gemessenen Maximalwert. Das hat einerseits damit zu tun, dass das sehr starke Bevölkerungswachstum (plus 1.3 Prozent im Jahr 2022, verglichen mit den landesweiten 0.9 Prozent) eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum mit sich bringt. Andererseits hat mit den gestiegenen Finanzierungskosten im Wohneigentum auch die Attraktivität der Mietwohnungen zugenommen. Gemessen an den Suchabos für Mietobjekte ist die Nachfrage vor allem im Rheintal, im Linthgebiet sowie in den Regionen Wil und St. Gallen gestiegen und übertrifft dort das verfügbare Angebot.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im Kanton St. Gallen sind nicht nur die effektiven Wohnungsleerstände zurückgegangen – innerhalb von zwei Jahren hat sich hier auch die Zahl der am Markt inserierten Wohnungen um 35 Prozent reduziert. Mit einem Anteil von rund 6 Prozent am Bestand liegt das Angebot aber immer noch leicht über dem landesweiten Vergleichswert. Zudem ist absehbar, dass im Kanton St. Gallen in naher Zukunft zahlreiche neue Wohneinheiten auf den Markt gelangen werden, denn die Neubautätigkeit nimmt wieder Fahrt auf: Im 3. Quartal 2023 lag die Zahl der bewilligten Mietwohnungen um 33 Prozent über der Vorjahresperiode.

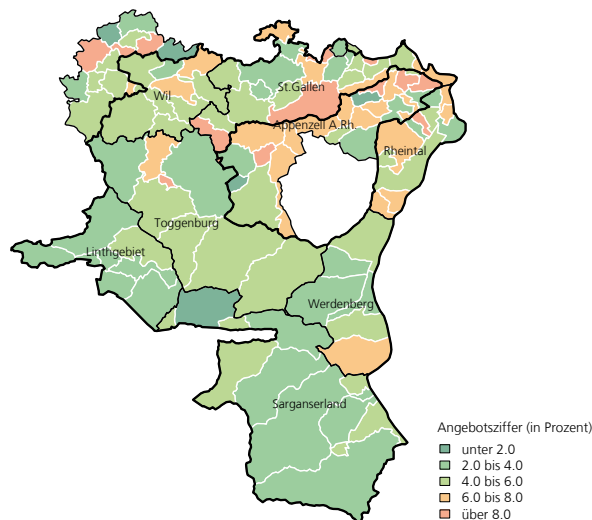
→ **Preisentwicklung:** Die rege Mietwohnungsnachfrage spiegelt sich in der Entwicklung der Angebotsmieten. Nachdem sich diese im Kanton St. Gallen während der letzten Dekade mehrheitlich stagnierend oder gar rückläufig entwickelt hatten, ist die Tendenz seit über einem Jahr wieder positiv. Im 3. Quartal 2023 war im Durchschnitt der am Markt inserierten Mietpreise zwar nur eine schwache Zunahme zu beobachten – in einer qualitätsbereinigten Betrachtung legten die Angebotsmieten für eine standardisierte Wohnung gegenüber dem Vorjahresquartal jedoch in sämtlichen St. Galler Regionen zwischen 2.5 und knapp 4 Prozent zu.

→ **Ausblick:** Angesichts der anhaltenden Zuwanderung und der relativen Attraktivität der Schweiz ist für die gesamte Ostschweiz auch im kommenden Jahr ein dynamisches Bevölkerungswachstum zu erwarten. Das kurbelt insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen an, weshalb sich trotz reger Neubautätigkeit die Aufwärtstendenz bei den Angebotsmieten fortsetzen dürfte: Für das Jahr 2014 wird eine Verteuerung von über 3 Prozent erwartet. Die Bestandesmieten könnten noch stärker anziehen, da aufgrund der höheren Zinsen der massgebliche Referenzzinssatz bereits gestiegen ist und eine weitere Anhebung im Dezember 2023 wahrscheinlich ist.

Wohnungsmieten
(3. Quartal 2023)

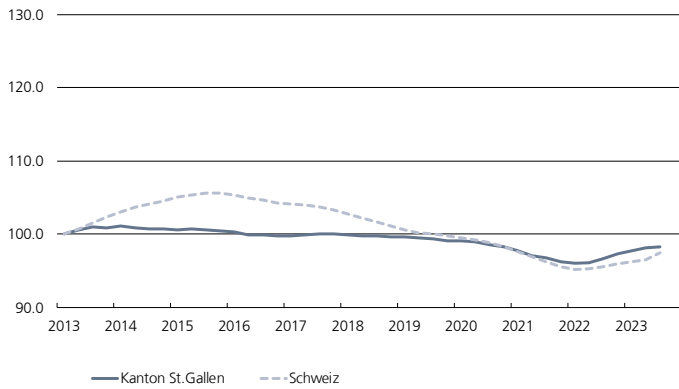


Wohnungsangebot
(3. Quartal 2023)

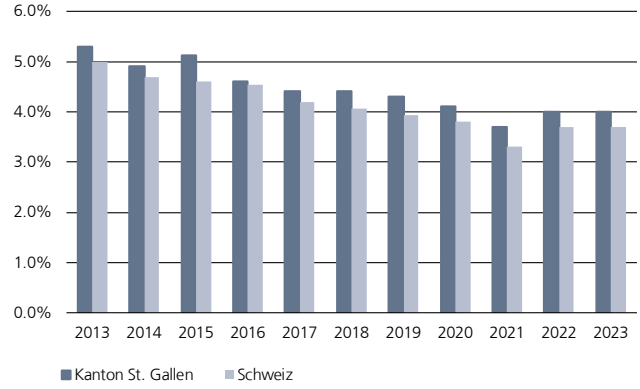


Preisentwicklung

Entwicklung der inserierten Wohnungsmieten
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Bevölkerung	526'000	194'000	66'900	41'300	46'700	66'900	36'700	116'800	57'700
2022	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Wohnungsbestand (Total)	270'800	102'600	32'000	20'600	27'600	32'600	21'400	54'200	31'000
2022	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Anteil Mietwohnungen in %	54.9	64.0	46.0	50.5	46.5	55.3	41.6	51.0	49.4
2022	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ ↗
Baubewilligte Mietwohnungen	1'671	612	118	392	78	173	113	302	108
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↘	↑ →	↓ ↗	↑ ↘	↓ ↗	↑ ↘	↑ ↗	↓ ↘	→ ↘
Anzahl leere Mietwohnungen	3'279	1'875	237	93	108	364	208	610	262
2023	↘ →	↘ →	↓ →	↓ →	↓ →	↘ →	↓ →	↘ ↘	↓ →
Angebotsziffer in %, MWG	5.7	7.1	6.2	4.1	3.7	3.2	5.4	5.3	6.5
3. Q. 2023	→ ↗	→ ↗	→ →	↘ ↗	→ →	↘ ↗	→ ↗	→ ↘	→ →
Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m²/Jahr	190	180	190	200	200	220	170	190	170
3. Q. 2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗

→ 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.