

Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

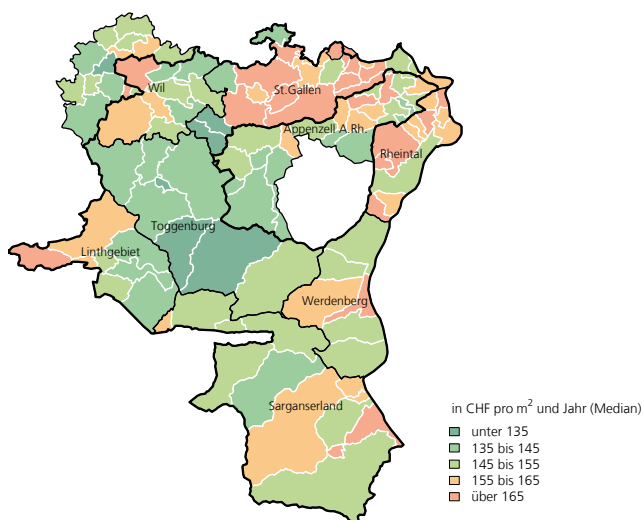
Die Ostschweizer Wirtschaft ist in einer guten Verfassung, hat aber im 2. Quartal 2023 an Schwung verloren. Insbesondere im Exportgeschäft sind die Auftragsbücher wegen der weltweit schwächelnden Konjunktur immer weniger gefüllt, wohingegen die binnenorientierten Branchen wie der Bausektor und der Detailhandel einen guten Geschäftsgang vermelden. Auch für die kommenden Monate rechnen die Ostschweizer Unternehmen mit einer geringen Wirtschaftsdynamik, dementsprechend verharrt der Stimmungsbarometer im leicht negativen Bereich. Nichtsdestotrotz zeigt sich der Arbeitsmarkt mit einer äusserst tiefen Arbeitslosenquote von 1.5 Prozent robust, und zahlreiche Stellen sind nach wie vor unbesetzt.

→ **Angebot und Baupmarkt:** Das Angebot an Büroflächen hat im Kanton St. Gallen abgenommen. Die Angebotsziffer (inserierte Flächen im Verhältnis zum Bestand) betrug im 3. Quartal 2023 weniger als 6 Prozent und kam damit unter dem landesweiten Durchschnitt von 7 Prozent zu liegen. Allerdings zeigt sich am hiesigen Baupmarkt seit einigen Monaten mehr Bewegung: Die Baubewilligungen für Büroflächen haben im 3. Quartal 2023 leicht zugenommen; eine Erweiterung des Angebots ist vor allem in der Stadt St. Gallen geplant. Im Verkaufsflächenmarkt ist weiterhin eine sehr geringe Neubautätigkeit und ein zuletzt sogar leicht sinkendes Angebot zu beobachten.

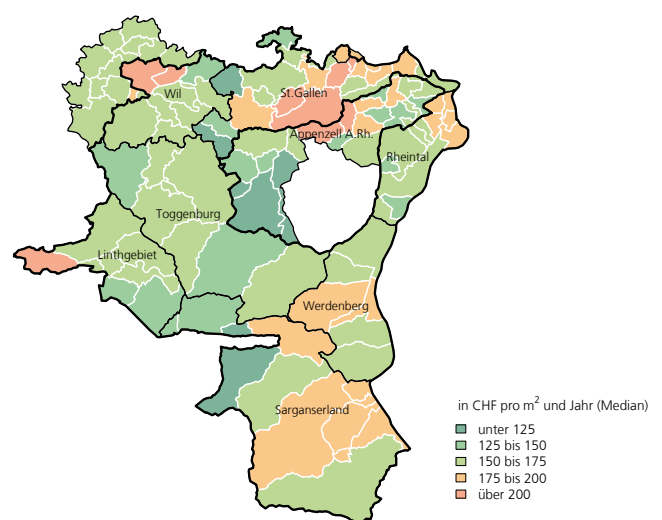
→ **Preisentwicklung:** Nachdem die Angebotsmieten für Büroflächen in der ersten Jahreshälfte noch verhältnismässig stark zugelegt hatten, kam es hier im 3. Quartal 2023 gegenüber den Werten des gleichen Zeitraums 2022 zu einem Rückgang von 1.5 Prozent. Bei den Verkaufsflächen hingegen haben sich die Marktmieten nach dem starken Abwärtstrend des vorangegangenen Jahres in den letzten Monaten wieder erhöht. Das spärliche Angebot dürfte zu einer Stabilisierung der Mietpreise beitragen, sollte aber nicht über die anhaltenden Herausforderungen bei der Vermietung von Einzelhandelsflächen hinwegtäuschen.

→ **Ausblick:** Die leicht positive Beschäftigungsentwicklung wirkt sich stützend auf die Büroflächennachfrage aus. Gleichzeitig verzeichnet der St. Galler Büromarkt aber einen Flächenzuwachs. Ausserdem wird wegen der Inflation und den damit steigenden Lohnkosten die Zahlungsbereitschaft der Unternehmen für Büroflächen gedämpft. Die Marktmieten in diesem Segment werden deshalb im kommenden Jahr voraussichtlich stagnieren oder gar eine leichte Abwärtstendenz zeigen. Der stationäre Handel und die Verkaufsflächenmieten stehen weiterhin unter Druck, denn zum einen schreitet die Verdrängung von Läden durch den Onlinehandel voran, und zum andern dürfte die anhaltende Inflation die Konsumausgaben insgesamt bremsen.

Mietpreise für Büroflächen
(3. Quartal 2023)

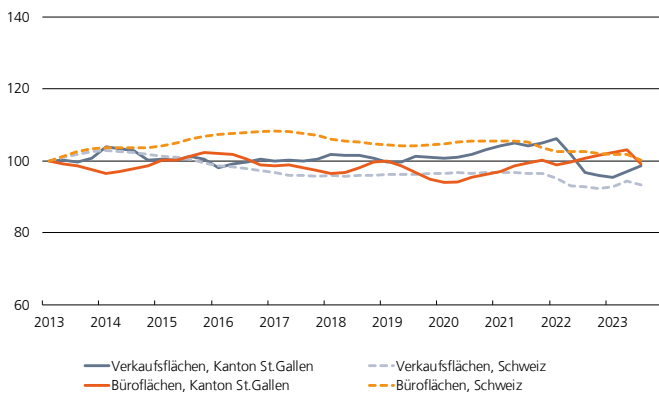


Mietpreise für Verkaufsflächen
(3. Quartal 2023)

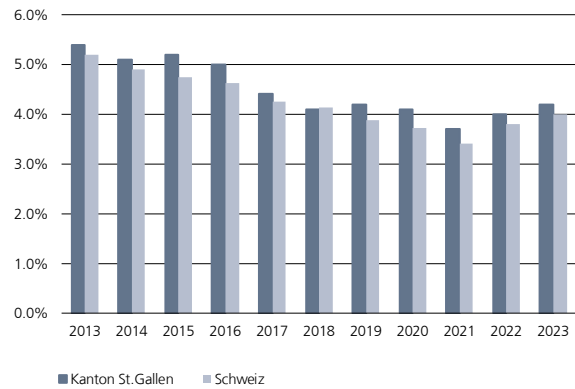


Preisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Bruttoanfangsrenditen, alle Liegenschaften



Zahlenspiegel

Stand/Veränderung	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganser-land	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Beschäftigte im Dienstleistungssektor	212'000	108'000	20'000	12'300	15'100	22'900	9'600	35'000	18'200
2021	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Büroflächenbestand in m²	1'880'400	1'026'100	201'700	96'600	87'600	189'300	76'300	291'800	133'100
2021	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Verkaufsflächenbestand in m²	3'473'400	1'705'600	336'300	284'400	234'900	399'000	134'900	522'200	265'000
2021	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF	80.3	51.4	20.0	2.1	1.8	5.0	0.0	5.3	17.9
3. Q. 2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗
Bewilligte Bauprojekte** Verkauf, in Mio. CHF	2.7	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	1.7	1.1	0.0
3. Q. 2023	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗
Angebotsziffer in %, Büroflächen	5.7	6.3	3.9	13.1	6.4	5.8	0.7	2.7	3.4
3. Q. 2023	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↘ ↗
Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen	1.0	1.4	1.0	0.1	1.4	1.5	0.2	1.0	0.8
3. Q. 2023	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Mittl. Büromiete in CHF pro m²/Jahr	180	190	170	170	160	180	120	150	150
3. Q. 2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↘ ↗	↘ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m²/Jahr	190	210	170	190	180	220	160	180	150
3. Q. 2023	↗ ↘	↗ ↗	↗ ↘	↗ ↘	↘ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘	↗ ↘

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↘ Erwartete Trends für 2023

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

** gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + drei vorangehende Quartale).