

## Kanton St. Gallen: Geschäftsflächenmärkte

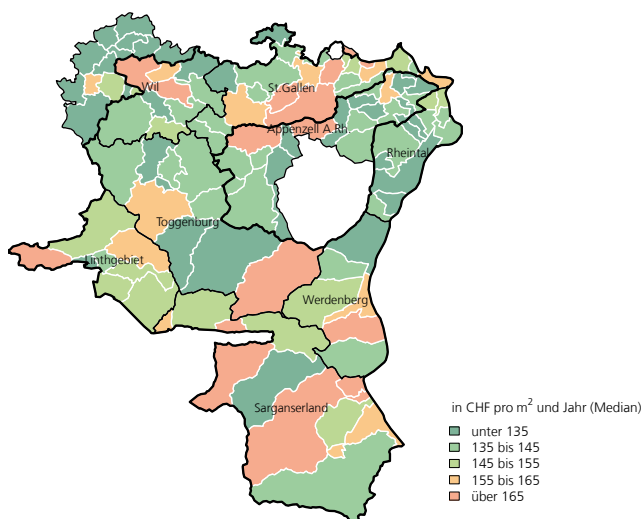
Die Corona-Krise stellt die Schweizer Wirtschaft vor grosse Herausforderungen. Auch in der Ostschweiz wird die Konjunktur durch die Massnahmen gegen die Ausbreitung des Virus stark gedämpft. Insbesondere der Detailhandel (ausser dem Lebensmittelbereich) und die Gastronomie, aber auch zahlreiche Produktionsunternehmen erlitten bereits erhebliche Umsatzausfälle. Geschätzte 20 Prozent der in der Ostschweiz Beschäftigten waren während des Lockdowns bis Ende April 2020 direkt von Betriebsschliessungen betroffen. Auch wenn sich die Lage in Teilbereichen zu normalisieren beginnt, ist in diesem Jahr mit deutlich negativen Auswirkungen auf die hiesigen Geschäftsflächenmärkte zu rechnen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Trotz geringer Neubautätigkeit hat sich im Kanton St. Gallen die Auswahl an Büroflächen nach oben entwickelt. Dennoch befindet sich der hiesige Büromarkt in einer robusten Ausgangslage, liegt doch die Angebotsziffer mit 6.9 Prozent am Bestand nur leicht über dem nationalen Vergleichswert von 6.6 Prozent. Die Zahl der inserierten Verkaufsflächen konnte im vergangenen Jahr zwar reduziert werden, aber insbesondere in gemischt genutzten Überbauungen sind zahlreiche neue Flächen geplant.

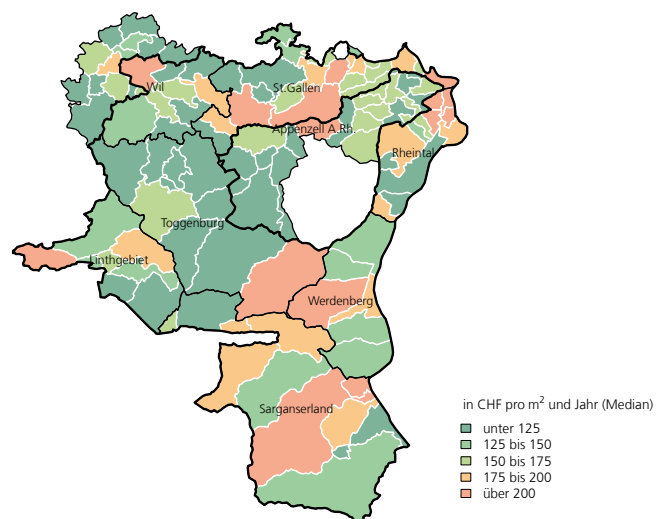
→ **Preisentwicklung:** Die inserierten Mietpreise für Büroflächen kamen im Kanton St. Gallen jüngst unter erheblichen Druck: Im ersten Quartal 2020 lagen die Büromieten rund vier Prozent unter dem Vorjahreswert. Im Verkaufsflächenmarkt waren dagegen leicht gestiegene Angebotsmieten zu beobachten. Dies dürfte jedoch in erster Linie auf den wachsenden Anteil jener neuwertigen Flächen zurückzuführen sein, welche in der Vermarktung sind.

→ **Ausblick:** Die Gesamtbeschäftigung wird dieses Jahr erwartungsgemäss sinken – und damit auch die zusätzliche Nachfrage nach Geschäftsflächen. Folglich ist im St. Galler Büroflächenmarkt weiterhin mit rückläufigen Mieten zu rechnen. Noch anspruchsvoller präsentiert sich die Situation für die Verkaufsflächenmärkte, denn der Strukturwandel im Detailhandel und die Verlagerung in das Onlinegeschäft dürften sich beschleunigen. Die Vermieter von Ladenlokalen werden aufgrund zunehmender Leerstände unter immer stärkeren Druck geraten, die Mietpreiskonditionen nach unten anzupassen.

**Mitpreise für Büroflächen**  
(1. Quartal 2020)

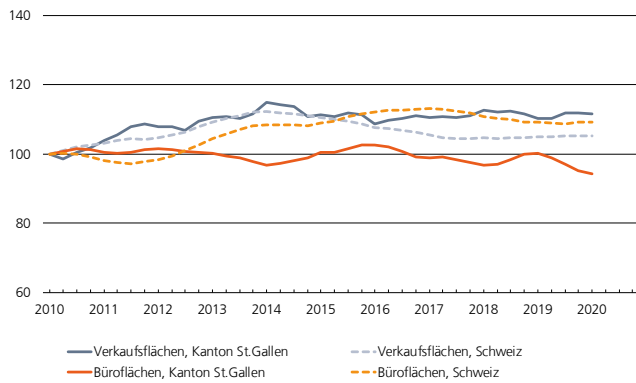


**Mietpreise für Verkaufsflächen**  
(1. Quartal 2020)

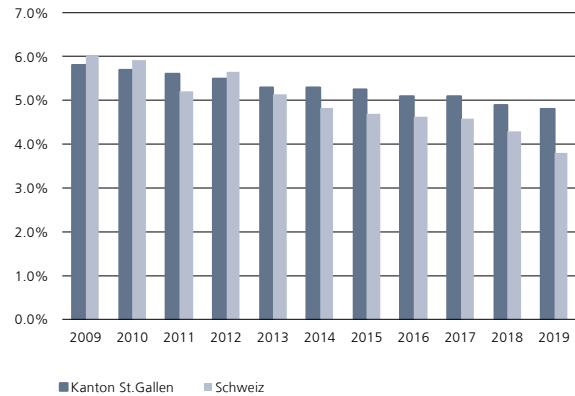


## Preisentwicklung

Entwicklung der Mietpreise  
(Index 1. Quartal 2010 = 100)



Bruttoanfangsrenditen für Geschäftsliegenschaften



## Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
<b>Stand/Veränderung</b>									
<b>Beschäftigte im Dienstleistungssektor 2017</b>	202'500 → →	104'800 →	18'400 →	11'700 ↑	14'200 ↗	21'500 ↗	9'400 →	32'600 ↗	17'800 →
<b>Büroflächenbestand in m<sup>2</sup> 2017</b>	1'791'300 ↑ →	990'800 ↑ →	191'400 ↑ →	92'300 → →	83'900 ↗ →	178'800 ↗ →	70'900 ↑ →	267'500 ↑ →	127'900 ↗ →
<b>Verkaufsflächenbestand in m<sup>2</sup> 2017</b>	3'370'900 ↗ →	1'645'200 ↗ →	329'600 → →	283'600 → →	232'800 → →	391'200 → →	133'300 ↗ →	485'500 ↗ →	239'100 ↗ →
<b>Bewilligte Bauprojekte** Büro, in Mio. CHF 1. Q. 2020</b>	42.0 ↗ →	2.6 ↓ ↗	6.6 ↑ →	0.1 ↑ →	0.0 ↓ →	2.5 ↓ →	0.0 ↓ →	30.4 ↑ ↗	0.0 ↓ →
<b>Bewilligte Bauprojekte Verkauf, in Mio. CHF 1. Q. 2020</b>	39.5 ↑ ↘	17.6 ↑ →	0.0 ↓ →	1.9 ↑ →	0.0 → →	0.0 ↓ →	0.0 ↓ →	20.0 ↑ →	24.0 ↑ →
<b>Angebotsziffer in %, Büroflächen 1. Q. 2020</b>	6.9 ↗ ↗	6.9 → →	5.1 ↑ ↗	18.6 ↑ →	4.9 ↑ →	7.6 ↗ →	2.3 ↓ →	6.4 ↗ ↗	2.1 ↓ →
<b>Angebotsziffer in %, Verkaufsflächen 1. Q. 2020</b>	1.0 → ↗	1.0 ↑ ↗	0.9 ↓ →	1.7 ↑ ↗	1.3 ↑ →	0.2 ↓ →	0.6 ↗ →	1.4 ↓ ↗	0.8 ↑ ↗
<b>Mittl. Büromiete in CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr 1. Q. 2020</b>	170 ↓ ↘	180 → →	140 → ↘	160 → ↘	170 → ↘	190 → ↘	150 ↓ ↘	160 ↓ ↘	150 → ↘
<b>Mittl. Verkaufsmiete in CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr 1. Q. 2020</b>	220 ↓ ↘	220 ↓ ↘	180 → ↘	170 ↓ ↘	180 ↗ ↘	220 ↓ ↘	130 ↓ →	190 → ↘	150 → →

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2020

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

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