

Kanton St. Gallen: Mietwohnungen

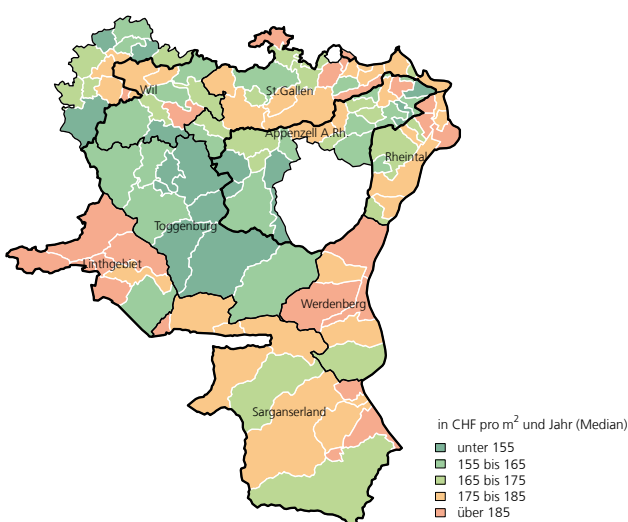
Am St. Galler Mietwohnungsmarkt gibt es schon jetzt ein Überangebot, und die Corona-Krise stellt die Vermieter vor zusätzliche Herausforderungen: Wegen der aktuellen Grenzschliessungen und eingeschränkter Arbeitsmöglichkeiten lässt die Zuwanderung und damit auch die Nachfrage nach Mietwohnungen voraussichtlich nach. Zudem könnte aufgrund von Budgeteinbussen die Bildung von Kleinhaushalten zurückgehen, was auch in der Ostschweiz den zusätzlichen Mietwohnungsbedarf dämpfen würde. Einige Faktoren wirken sich jedoch stabilisierend auf den Mietwohnungsmarkt aus: Das Grundbedürfnis nach Wohnraum ist gegeben, und gut die ausgebauten Sozialsysteme stützen die Zahlungsfähigkeit bestehender Mieter.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Zahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen ist im Kanton St. Gallen überdurchschnittlich hoch: Fast jede zehnte Wohnung ist auf dem Markt verfügbar. Anhand der erteilten Baubewilligungen zeichnet sich ausserdem ein nochmaliger Anstieg der Bautätigkeit ab. So wurden bis zum ersten Quartal 2020 innert Jahresfrist mehr als 2000 neue Mietwohnungen baubewilligt – das entspricht dem höchsten Bauvolumen seit Beginn der Aufzeichnungen. Allerdings könnten die aktuellen Unsicherheiten und Beschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise die tatsächliche Neubautätigkeit etwas bremsen.

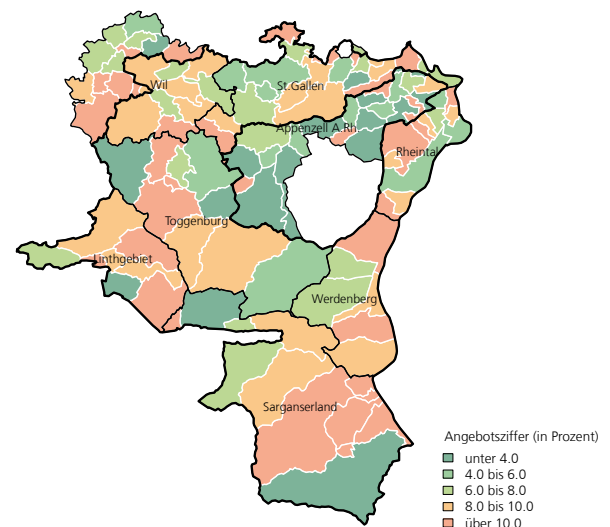
→ **Preisentwicklung:** Mit dem wachsenden Mietwohnungsangebot sind im Kanton St. Gallen während der letzten Jahre auch die Insertionsdauern stetig angestiegen. In der aktuellen Situation trifft das wachsende Wohnungsangebot auf eine rückläufige Nachfrage. Nachdem die inserierten Wohnungsmieten schon seit Längerem leicht zurückgehen, haben sie im Vergleich zum ersten Quartal 2019 erneut um 0.4 Prozent abgenommen. Allerdings sind im Schweizer Durchschnitt die Rückgänge im gleichen Zeitraum mit einem Minus von 1.1 Prozent noch stärker.

→ **Ausblick:** Die Entwicklung der zusätzlichen Mietwohnungsnachfrage dürfte im laufenden Jahr empfindlich, aber nicht fundamental gestört werden. Bei den ausgeschriebenen Wohnungen ist auch in der Ostschweiz mit weiteren Mietpreissrückgängen und einem erneuten Anstieg der Leerstände zu rechnen.

Wohnungsmieten
(1. Quartal 2020)



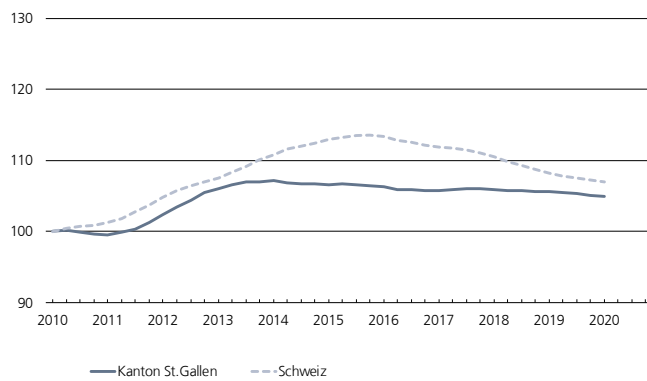
Wohnungsangebot
(1. Quartal 2020)



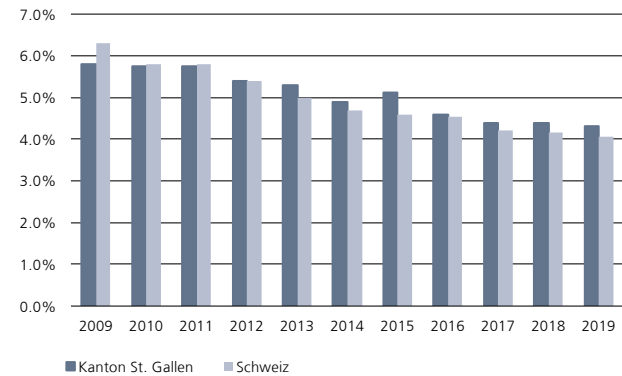
Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnungsmieten

(Index 1. Quartal 2010 = 100)



Bruttoanfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Bevölkerung	510'700	190'900	64'300	39'600	44'500	64'100	35'800	113'000	57'300
2019	→ →	→ →	→ →	↗ →	→ →	→ →	→ →	↗ →	→ →
Wohnungsbestand	248'100	96'800	29'000	18'400	23'700	29'300	19'500	49'500	29'100
2017	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Anteil Mietwohnungen in %	51.2	64.7	39.4	41.9	34.9	49.5	36.4	45.5	43.2
2017	→ ↗	→ ↗	↗ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ ↗	→ ↗
Baubewilligte Mietwohnungen	2'067	728	329	85	327	185	126	461	136
2. Q. 2019 bis 1. Q. 2020	↑ ↘	↗ ↘	→ ↘	↓ ↗	↑ ↘	↘ →	↑ →	↑ ↘	↑ ↗
Anzahl leere Mietwohnungen	4'835	2'228	583	269	198	599	323	1'084	525
2019	→ ↗	→ ↗	→ →	↘ →	↓ ↗	↑ →	→ ↗	→ ↗	↗ ↗
Angebotsziffer in %, MWG	9.0	8.8	9.3	9.1	10.4	8.6	9.9	9.3	5.7
1. Q. 2020	→ ↗	→ ↗	↗ →	→ →	↗ ↗	→ →	↗ ↗	→ ↗	→ ↗
Mittl. Wohnungsmiete in CHF pro m²/Jahr	180	180	180	190	190	210	160	180	170
1. Q. 2020	→ ↘	→ ↘	→ ↘	→ ↘	→ ↘	→ ↘	→ ↘	→ ↘	→ ↘

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2020

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