



Immobilienmarktbericht der St.Galler Kantonalbank

Ausgabe vom Juni 2024
mit Datenstand vom April 2024

Kanton St. Gallen: Wohneigentum

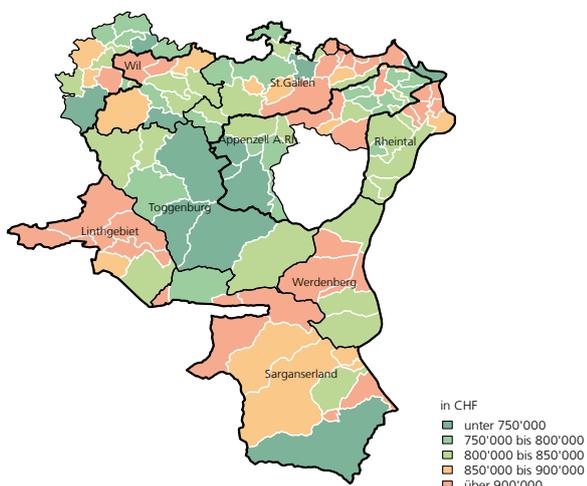
Seit dem letzten Herbst hat sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im Kanton St. Gallen erholt. Der Hauptgrund hierfür dürfte der inzwischen erfolgte Rückgang der langfristigen Hypothekenzinsen sein. Dadurch haben sich die Preise der gehandelten Objekte nicht nur wesentlich stärker nach oben entwickelt als erwartet, sondern das Preiswachstum lag hier auch markant über den landesweiten Durchschnittswerten. Die grosse Beliebtheit von Wohneigentum in dieser Gegend zeigt auch die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf den Vermarktungsplattformen: Im kantonalen Durchschnitt kommen auf jede inserierte Eigentumswohnung derzeit mehr als 2 Suchende, bei den Einfamilienhäusern sind es rund 3 Kaufinteressierte pro Objekt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Auch wenn die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2024 etwas zugenommen hat, kam das Angebot Ende März mit einem Anteil von 3.4 Prozent am Bestand unter dem landesweiten Mittelwert von 4.7 Prozent zu liegen. In diesem Segment ist im Kanton St. Gallen zwar eine leicht anziehende Neubautätigkeit zu verzeichnen – die rund 750 neuen Eigentumswohnungen, die hier während der letzten zwölf Monate baubewilligt wurden, unterschreiten den Durchschnitt der vorangegangenen 10 Jahre jedoch um 10 Prozent. Im Segment der Einfamilienhäuser bleibt die Marktversorgung mit einer Angebotsquote von 1.5 Prozent und einer geringen Bautätigkeit weiterhin knapp.

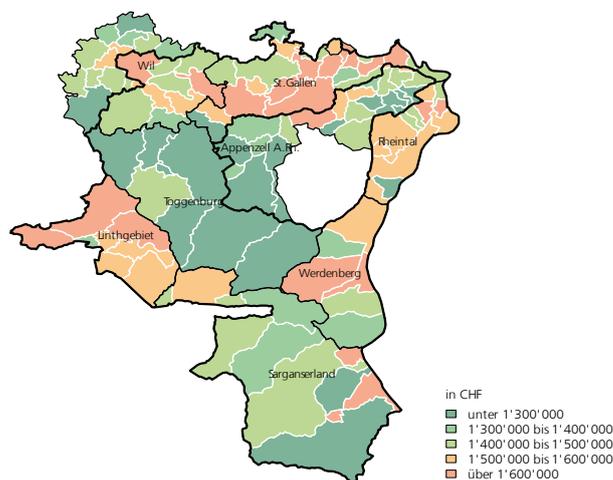
→ **Preisentwicklung:** Die Preise der gehandelten Objekte haben im Kanton St. Gallen während der letzten 12 Monate überraschend stark zugelegt. Mit einem Plus von 4.2 Prozent lag der Preisanstieg bei den mittleren Einfamilienhäusern deutlich über dem landesweiten Vergleichswert von 1.6 Prozent. Im Segment der Eigentumswohnungen hat sich die Preisdynamik zu Beginn des Jahres gar nochmals beschleunigt: Im 1. Quartal 2024 notierte der Transaktionspreis für ein mittleres Objekt im Kanton St. Gallen um 8.5 Prozent über dem Vorjahreswert (Schweizer Durchschnitt: +3.6 Prozent).

→ **Ausblick:** Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dürften dieses Jahr noch weiter steigen. Dafür sprechen die im Vergleich zum benachbarten Wirtschaftsraum Zürich-Zentralschweiz noch moderaten Preisniveaus zum einen und die anhaltenden Nachfrageüberhänge im Kanton St. Gallen zum anderen. Darüber hinaus dürfte die Aussicht auf weitere Leitzinssenkungen in diesem Jahr wieder mehr Wohnungssuchende dazu veranlassen, den Kauf eines Eigenheims in Erwägung zu ziehen. Und nicht zuletzt trägt auch die derzeitige Verteuerung der Wohnungsmieten dazu bei, dass Haushalte, die es sich leisten können, als Alternative zur Miete gezielt Wohneigentum suchen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)

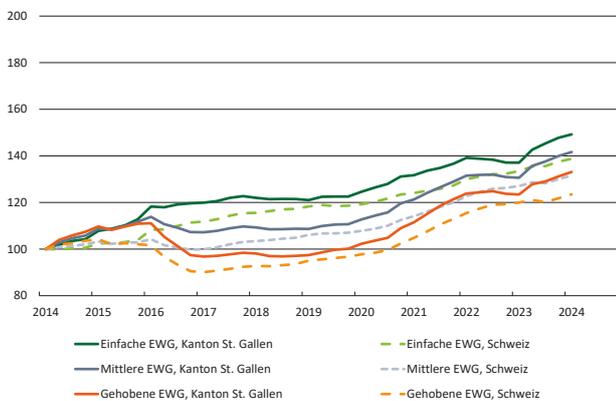


Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)

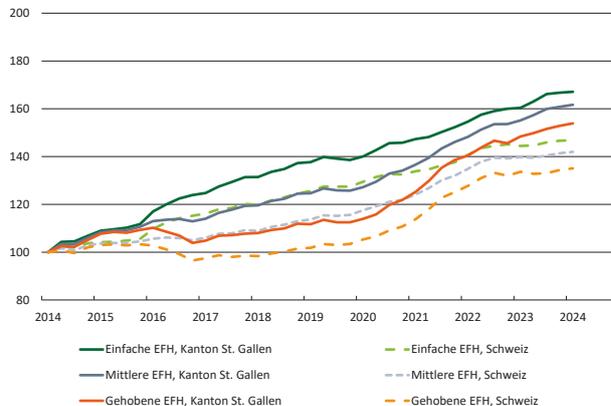


Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



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 Wohneigentum in %	45.1	36.0	54.0	49.5	53.5	44.7	58.4	49.0	50.6
2022	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →
Baubewilligte EFH	414	91	75	38	67	59	35	92	51
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↘ →	↓ →	↓ →	↑ →	→ ↘	↑ →	↓ →	→ →	↑ ↘
Baubewilligte EWG	747	222	192	51	56	120	71	152	34
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↘ →	→ →	↑ ↗	↓ ↘	↗ →	↓ ↘	↘ ↘	↑ ↘	→ ↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.5	1.4	1.8	1.1	1.6	1.2	1.6	1.8
1. Q. 2024	↗ ↗	↗ ↗	↑ →	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ →	↗ ↗	→ →
Angebotsziffer in %, EWG	3.4	3.6	5.7	4.2	2.6	2.2	2.1	4.0	3.2
1. Q. 2024	↑ →	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↘	↑ →	→ →	↑ →	↑ →	↑ →
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'556'000	1'667'000	1'557'000	1'570'000	1'444'000	1'740'000	1'200'000	1'510'000	1'409'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↑ ↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	921'000	928'000	898'000	887'000	924'000	1'092'000	761'000	867'000	881'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑ ↗	↑ →	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗

→ 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.

Region St. Gallen

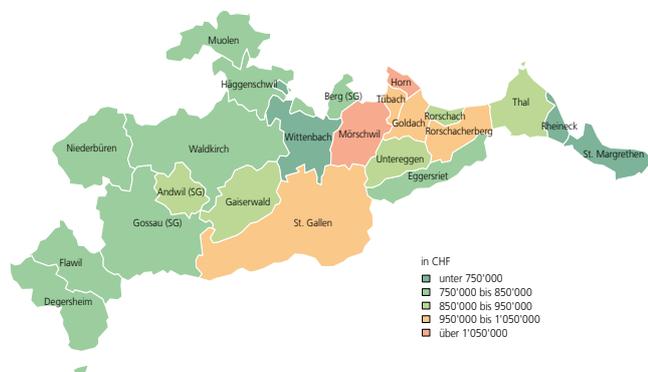
Die Region St. Gallen ist und bleibt als Wohnstandort äusserst beliebt und verzeichnet eine unverändert starke Zuwanderung. Der jüngste Rückgang der Zinsen hat hier das Interesse am Kauf von Wohneigentum wieder angefangen. Das zeigt sich nicht nur in der wieder leicht wachsenden Anzahl an Suchabos, die auf den Vermarktungsplattformen geschaltet sind: Auch die Insertionsdauern, die sich im vergangenen Jahr verlängert hatten, stabilisierten sich Anfang 2024 und liegen nun mit durchschnittlich rund 61 Tagen für den Verkauf einer Eigentumswohnung und mit knapp 50 Tagen für den Verkauf eines Einfamilienhauses unter den landesweiten Vergleichswerten.

→ **Angebot und Bauplätze:** Die rege Neubautätigkeit hat über die gesamte Region St. Gallen hinweg zu einem grösseren Wohnungsangebot geführt. Mit 3.6 Prozent gemessen am Bestand lag es im 1. Quartal 2024 jedoch immer noch unter dem landesweiten Vergleichswert von 4.7 Prozent. Ausserdem wurden in den vergangenen 4 Quartalen rund 6 Prozent weniger Eigentumswohnungen zum Bau bewilligt als im Vorjahr. Auch im Segment der Einfamilienhäuser geht die Zahl der Baubewilligungen zurück, sodass insbesondere das Angebot an neuwertigen Objekten weiterhin kleiner als die Nachfrage ausfallen dürfte.

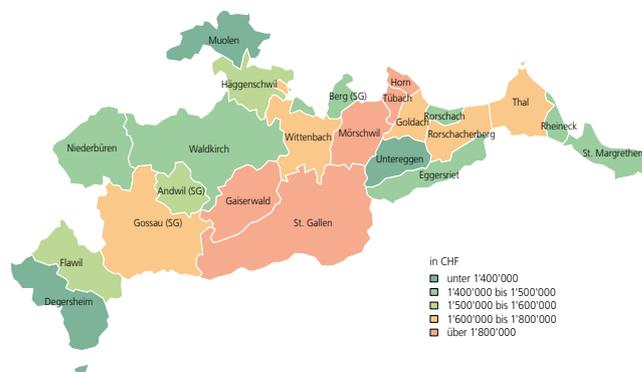
→ **Preisentwicklung:** Eigentumswohnungen sind in der Region St. Gallen zwischen dem 1. Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 um 6 Prozent teurer geworden (Schweizer Durchschnitt: +3.6 Prozent). Dadurch liegen in fast allen Gemeinden die Preise für Stockwerkeigentum über dem Vorjahreswert. Durchschnittliche Einfamilienhäuser haben sich innert Jahresfrist um 3.0 Prozent verteuert (Schweizer Durchschnitt: +1.6 Prozent). Während Gemeinden wie Gossau und Flawil in diesem Segment markante Preisanstiege verzeichneten, korrigierte in der Stadt St. Gallen der Preis für ein gängiges Haus auf hohem Niveau.

→ **Ausblick:** Das Gebiet in und rund um die Stadt St. Gallen zählt zu den begehrtesten Wohn- und Arbeitsregionen im Kanton und wird auch in Zukunft einen starken Zuzug verzeichnen. Das belebt zwar in erster Linie die Mietwohnungsnachfrage, aber Wohneigentum wird hier ebenfalls gesucht bleiben. In Anbetracht der nun wieder rückläufigen Hypothekarzinsen ist mit einer guten Absorption des zusätzlichen Wohnungsangebots zu rechnen. Demzufolge dürften die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den kommenden Monaten leicht nach oben tendieren.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



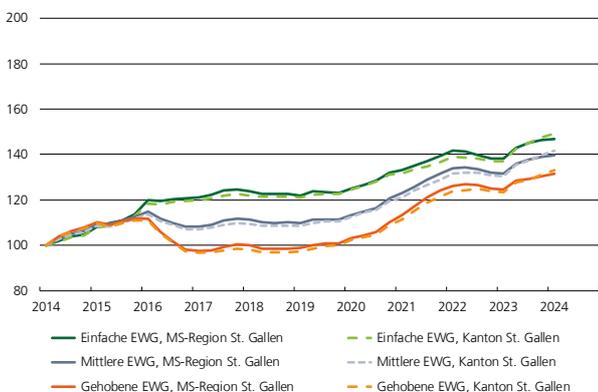


«Eine unverändert starke Bevölkerungsentwicklung unterstreicht die Attraktivität der Region St. Gallen als Wohnstandort. Das grössere Wohnungsangebot wurde gut absorbiert und die Preise sind nochmals merklich gestiegen.»

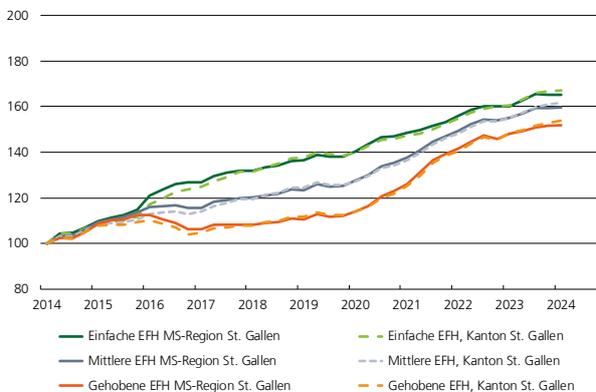
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region St. Gallen	St. Gallen	Gossau (SG)	Flawil	Berg (SG)	Untereggen	Muolen
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	194'000	76'930	18'230	10'450	990	1'030	1'250
2022	↗ ↗	→	↗	→	↑	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	102'600	45'070	8'900	5'070	440	450	550
2022	↗ ↗	↗	→	↗	↑	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	36.0	28.6	34.6	40.5	65.7	70.2	58.0
2022	→ →	↗	→	→	↘	→	→
Baubewilligte EFH	91	8	9	6	4	0	0
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↘ ↘	↘	↑	→	↑	↘	→
Baubewilligte EWG	222	16	6	85	1	3	0
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	→ →	→	↘	↑	↘	↘	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.8	1.4	1.5	0.5	4.4	1.5
1. Q. 2024	↗ ↗	↑	↗	↑	↘	↑	↑
Angebotsziffer in %, EWG	3.6	2.2	2.4	3.9	1.3	7.1	0.0
1. Q. 2024	↑ ↗	↗	→	↑	↘	↑	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'667'000	1'823'000	1'630'000	1'523'000	1'460'000	1'358'000	1'362'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↘	↗	↑	→	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	928'000	1'007'000	842'000	819'000	819'000	886'000	768'000
1. Q. 2024	↑ ↗	→	↗	↑	→	↑	↑

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Region Linthgebiet

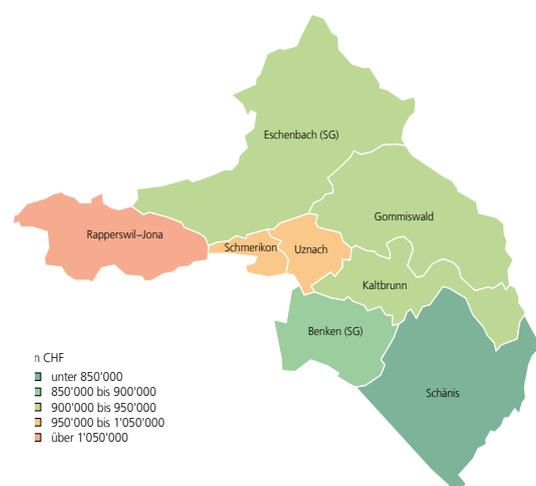
Die Region Linthgebiet steht bei Wohnungssuchenden hoch im Kurs. Dies nicht nur aufgrund ihrer Nähe zu inner- und ausserkantonalen Arbeitsplatzzentren, sondern auch wegen der Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten. Anhand der auf Vermarktungsportalen geschalteten Suchabos für Wohneigentum war Anfang 2024 erneut ein erheblicher Nachfrageüberhang festzustellen. So stehen jeder inserierten Eigentumswohnung im Durchschnitt rund 9 potenzielle Nachfragende gegenüber, und noch grösser ist die ungedeckte Nachfrage bei den Einfamilienhäusern. Beide Segmente haben im 1. Quartal 24 wieder markante Preisanstiege gegenüber dem Vorjahreswert verzeichnet.

→ **Angebot und Baumarkt:** Trotz einer verhältnismässig regen Neubautätigkeit bleibt die Angebotssituation auf den hiesigen Eigenheimmärkten angespannt. Im Gegensatz zu den meisten anderen Ostschweizer Regionen entwickelt sich die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen im Linthgebiet rückläufig und lag im 1. Quartal 2024 gemessen am Bestand nur noch bei 2.2 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 4.7 Prozent). Leicht zugelegt hat dagegen die Auswahl an Einfamilienhäusern; allerdings bewegte sich die Angebotsziffer hier immer noch bei äusserst geringen 1.6 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 2.6 Prozent).

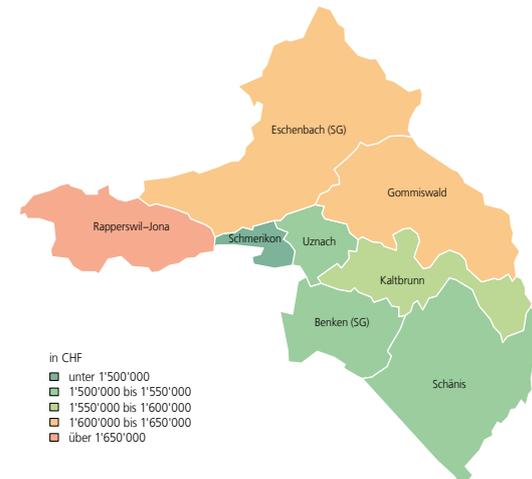
→ **Preisentwicklung:** Obwohl im Linthgebiet die kantonsweit höchsten Preise für Wohneigentum gezahlt werden, sind die Kaufpreise zuletzt nochmals erheblich gestiegen. Eigentumswohnungen haben sich innerhalb der letzten 12 Monate um mehr als 10 Prozent verteuert. Auch bei den Einfamilienhäusern resultiert ein erneuter Wertzuwachs von 3.5 Prozent. Die preisliche Attraktivität gegenüber den teureren Gemeinden im nahen Kanton Zürich und Kanton Schwyz dürfte im Umfeld höherer Finanzierungskosten einer der Haupttreiber für das Preiswachstum gewesen sein.

→ **Ausblick:** In kaum einer anderen Ostschweizer Region wird das neu geschaffene Angebot an Wohnraum so gut absorbiert wie im Linthgebiet. Aufgrund der stark eingeschränkten Verfügbarkeit von Wohneigentum ist hier auch in der zweiten Jahreshälfte 2024 mit steigenden Preisen zu rechnen. Auch die nun rückläufigen Zinsen und die Aussicht auf weitere Leitzinssenkungen dürften dazu beitragen, dass wieder mehr Haushalte den Erwerb von Wohneigentum dem Mieten einer Wohnung vorziehen – zumal in dieser Region das Mietwohnungsangebot ebenfalls sehr knapp ist.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



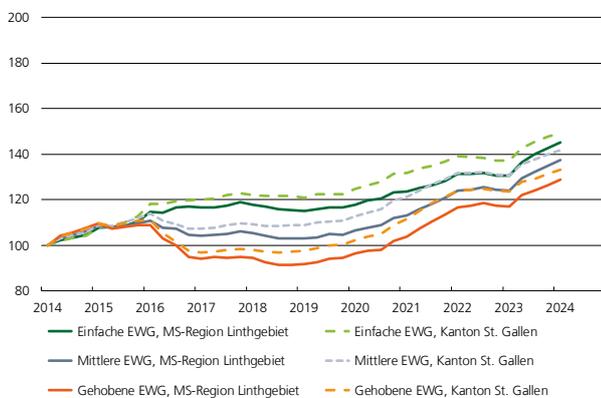


«Die Region Linthgebiet war auch im vergangenen Quartal geprägt von einem deutlichen Nachfrageüberhang. Das im Kantonsvergleich sehr hohe Preisniveau hat nochmals markant zugelegt und zeigt, wie begehrt das Linthgebiet als Wohnstandort ist.»

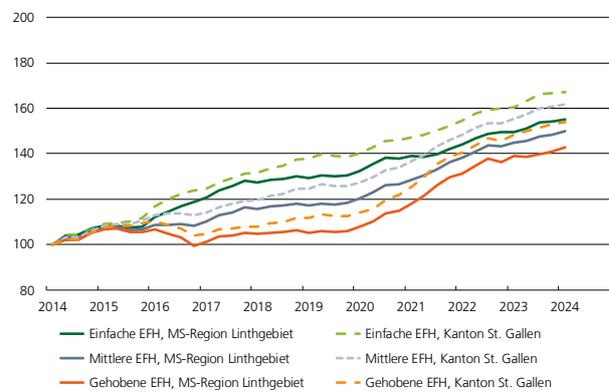
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region Linthgebiet	Rapperswil-Jona	Eschenbach (SG)	Uznach	Benken (SG)	Schänis	Schmerikon
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	66'900	28'250	10'000	6'850	3'020	4'020	4'110
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	→	↗	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	32'600	14'240	4'950	3'040	1'380	1'820	2'010
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	→	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	44.7	36.1	54.3	45.2	57.4	60.7	39.4
2022	→ →	↗	↘	↗	→	↗	→
Baubewilligte EFH	59	4	20	7	5	4	0
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↗ ↗	↘	↗	↘	↗	↗	→
Baubewilligte EWG	120	10	65	7	7	1	15
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↘ ↗	↘	↗	↗	↘	↘	↗
Angebotsziffer in %, EFH	1.6	1.0	1.2	1.9	1.6	1.8	0.2
1. Q. 2024	↗ ↗	→	→	↗	↘	↗	→
Angebotsziffer in %, EWG	2.2	1.8	2.6	1.9	1.7	1.8	1.6
1. Q. 2024	→ →	→	↗	↗	↘	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'740'000	2'199'000	1'628'000	1'517'000	1'532'000	1'510'000	1'331'000
1. Q. 2024	↗ ↗	→	↗	→	↗	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	1'092'000	1'286'000	940'000	1'015'000	885'000	824'000	1'007'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Region Rheintal

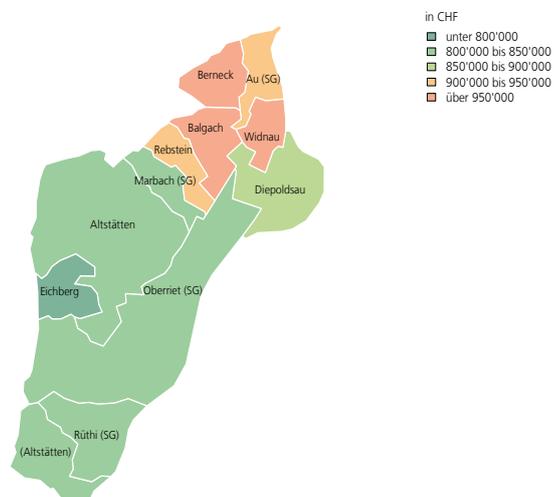
Das inzwischen wieder günstigere Finanzierungsumfeld hat der Nachfrage nach Wohneigentum neuen Schwung verliehen. Im Rheintal ist deshalb die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen, die auf den Vermarktungsplattformen geschaltet sind, seit Ende 2023 um beachtliche 7 Prozent gestiegen. Bei den Einfamilienhäusern betrug der Anstieg gar 10 Prozent. Die dadurch verstärkten Nachfrageüberhänge sorgten in den vergangenen 12 Monaten für ein markantes Preiswachstum auf den regionalen Eigenheimmärkten.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Wohnobjekten hat sich in der Region Rheintal im vergangenen Jahr ausgedehnt. Dies gilt insbesondere für das Segment der Eigentumswohnungen, in welchem die Angebotsziffer von 3.6 Prozent im 1. Quartal 2023 auf 5.7 Prozent im 1. Quartal 2024 gestiegen ist. Zudem wurden in den letzten 12 Monaten Baubewilligungen für rund 190 weitere Eigentumswohnungen erteilt, was auf einen neuerlichen Zuwachs hindeutet. Dagegen zeichnet sich im Segment der Rheintaler Einfamilienhäuser ein Rückgang der Neubautätigkeit ab.

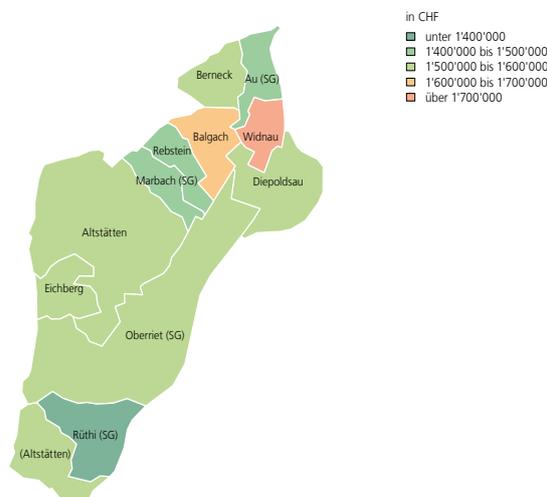
→ **Preisentwicklung:** Die jüngsten Entwicklungen der Transaktionspreise spiegeln das fortwährende Interesse an Wohneigentum in dieser Region wider. Der mittlere Transaktionspreis für Einfamilienhäuser hat sich im Rheintal zwischen dem ersten Quartal 2023 und dem 1. Quartal 2024 um 4 Prozent erhöht. Im Segment der Eigentumswohnungen wurde im gleichen Zeitraum ein deutlich überdurchschnittlicher Jahresanstieg von rund 10 Prozent verzeichnet.

→ **Ausblick:** Der Rheintaler Immobilienmarkt bleibt dynamisch und attraktiv für Investoren und Immobiliensuchende. Das starke Bevölkerungswachstum, gepaart mit der erneut gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum, deutet auch für die kommenden Monate auf eine Aufwärtstendenz bei den Eigenheimpreisen hin. Allerdings ist das Rheintal mit seinen zahlreichen international ausgerichteten Industriebetrieben den weltwirtschaftlichen Risiken etwas stärker ausgesetzt als andere Regionen, was eine Abschwächung der zuletzt sehr starken Preisdynamik auf den Wohnungsmärkten mit sich bringen könnte.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



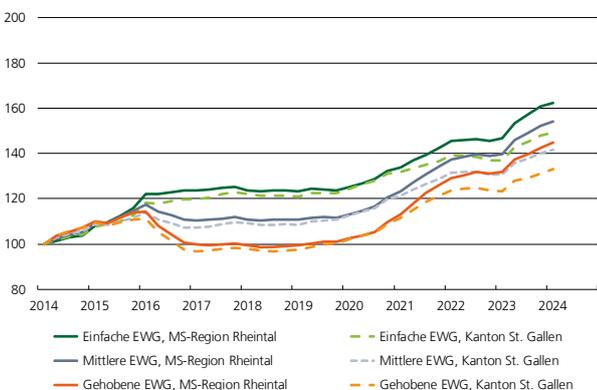


«Das Angebot vorab an Eigentumswohnungen hat in der Region Rheintal spürbar zugenommen. Die ungebrochen starke Nachfrage ist aber Grund dafür, dass die Transaktionspreise nochmals deutlich zugelegt haben.»

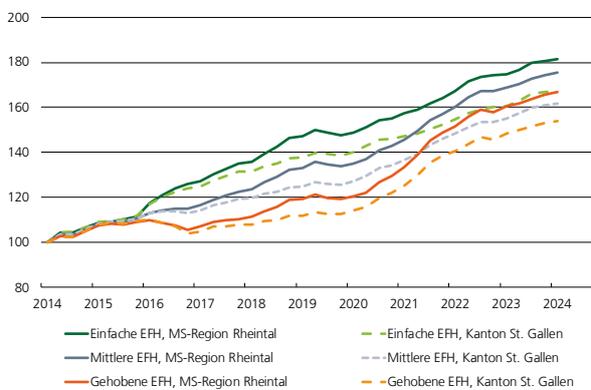
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Rheintal	Altstätten	Widnau	Oberriet (SG)	Eichberg	Marbach (SG)	Rüthi (SG)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	66'900	12'280	10'180	9'180	1'560	2'140	2'470
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	32'000	6'360	4'650	4'140	700	1'010	1'170
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	54.0	48.5	54.6	63.1	73.0	64.5	61.3
2022	→ →	→	→	→	→	→	↘
Baubewilligte EFH	75	21	1	6	3	2	4
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↘ ↗	↗	↘	↘	↗	↘	→
Baubewilligte EWG	192	21	22	9	0	0	4
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↗ ↗	↘	↗	↘	↘	↘	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.4	1.7	1.0	1.0	0.8	0.8	1.1
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	↘	↘	↘
Angebotsziffer in %, EWG	5.7	5.0	9.7	4.9	6.4	1.4	3.3
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↘	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'557'000	1'560'000	1'706'000	1'516'000	1'590'000	1'427'000	1'269'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	→	↗	↗	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	898'000	801'000	1'018'000	828'000	754'000	808'000	805'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Region Sarganserland

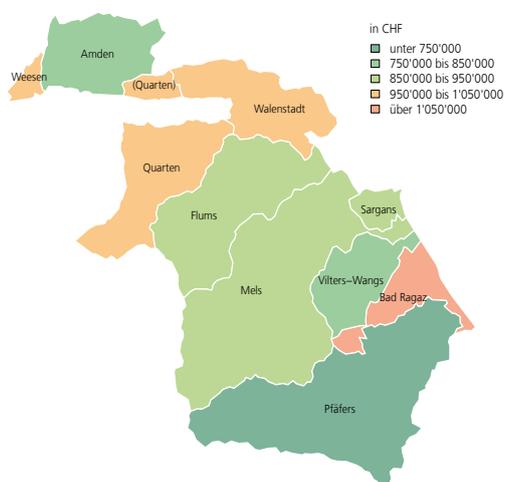
Das Sarganserland zählt zu den wachstumsstärksten Regionen im Kanton. Während hier die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern infolge des regen Zuzugs stetig zunimmt, hat die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren abgenommen. Sowohl die Wohnraumknappheit, als auch die positive Auswirkung der mittlerweile gesunkenen Zinsen auf die Eigenheimnachfrage, schlagen sich in dieser Region besonders deutlich in Preisauftrieben nieder: Eigentumswohnungen verteuerten sich in Sargans und Umgebung während der letzten 12 Monate so stark wie sonst nirgends im Kanton St. Gallen. Die Einfamilienhauspreise entwickelten sich ebenfalls weiter nach oben.

→ **Angebot und Baumarkt:** Wohneigentum im Sarganserland ist wegen der äusserst geringen Neubautätigkeit weiterhin sehr knapp. Lag vor der Pandemie die Angebotsziffer (inserierte Objekte gemessen am Bestand) im Segment des Stockwerkeigentums noch bei über 5 Prozent, hat sich die Quote inzwischen mehr als halbiert und im 1. Quartal 2024 noch 2.6 Prozent betragen. Am Markt für Einfamilienhäuser werden auch weiterhin nur 1.1 Prozent des Bestandes inseriert, womit es sich hier um das kleinste Angebot innerhalb des Kantons St. Gallen in diesem Segment handelt.

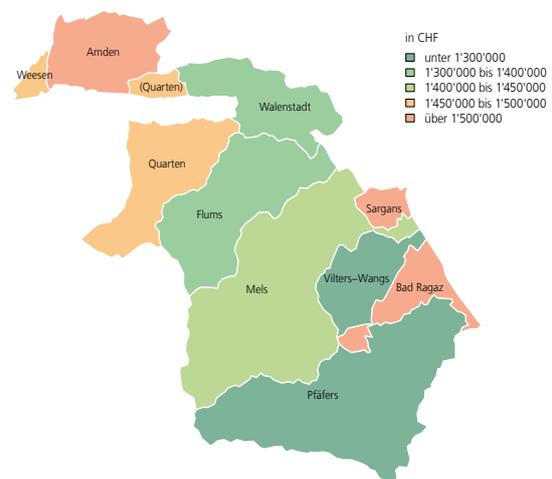
→ **Preisentwicklung:** Zwischen dem 1. Quartal 2023 und dem 1. Quartal 2024 haben sich im Sarganserland die Eigenheimpreise deutlich stärker nach oben bewegt als erwartet. Mit einem Anstieg um 12.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichneten hier die Eigentumswohnungen den höchsten Preiszuwachs im Kanton St. Gallen. Ein neuwertiges Standard-einfamilienhaus hat sich im vergangenen Jahr ebenfalls verteuert, wobei der Preisanstieg von 3.8 Prozent leicht unter dem kantonalen Durchschnitt von 4.2 Prozent liegt.

→ **Ausblick:** Aufgrund der nach wie vor schwachen Bautätigkeit wird die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in der Region Sarganserland auch in diesem Jahr grösser ausfallen als das verfügbare Angebot. Zudem stützen die bereits gesunkenen Hypothekarzinsen und die Aussicht auf weitere Zinssenkungen das Kaufinteresse. So ist zu erwarten, dass sich die Preisanstiege in den kommenden Monaten fortsetzen werden, auch wenn sich die zuletzt sehr starke Dynamik im Segment der Eigentumswohnungen voraussichtlich abschwächen wird.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



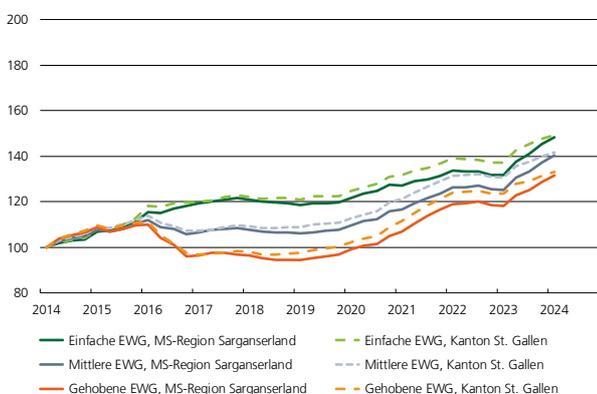


«Das Sarganserland gilt als beliebte Wohnregion. Die hohe Nachfrage trifft auf ein knappes Angebot. Deshalb verzeichnen insbesondere Eigentumswohnungen sehr starke Preisanstiege. Aber auch die Preise von Einfamilienhäusern haben spürbar zugelegt.»

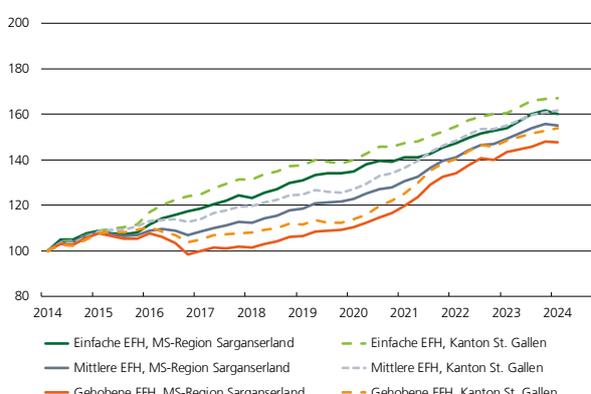
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Sarganserland	Mels	Bad Ragaz	Sargans	Pfäfers	Weesen	Amden
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	46'700	9'310	6'660	6'440	1'560	1'850	1'850
2022	↗ ↗	↑	↗	↑	↗	↑	↘
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	27'600	4'690	3'750	3'200	1'120	1'000	1'700
2022	↑ ↗	↑	↑	↑	↗	→	↗
Anteil Wohneigentum in %	53.5	54.7	52.3	39.4	66.2	50.6	63.5
2022	→ ↗	→	↘	↗	↗	↘	↗
Baubewilligte EFH	67	8	9	5	4	2	5
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	→ ↘	↗	↘	↘	→	↑	↘
Baubewilligte EWG	56	11	1	0	0	0	2
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↗ ↗	→	↘	↘	↘	↘	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.1	0.8	1.5	0.9	1.2	2.3	0.2
1. Q. 2024	↗ ↗	→	↑	↗	↑	↑	↘
Angebotsziffer in %, EWG	2.6	2.2	2.8	4.0	2.8	5.7	1.0
1. Q. 2024	↑ ↗	↘	↑	↑	↑	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'444'000	1'436'000	1'729'000	1'637'000	1'186'000	1'492'000	1'511'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	→	↑	↑	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	924'000	895'000	1'114'000	865'000	713'000	1'048'000	785'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Region Toggenburg

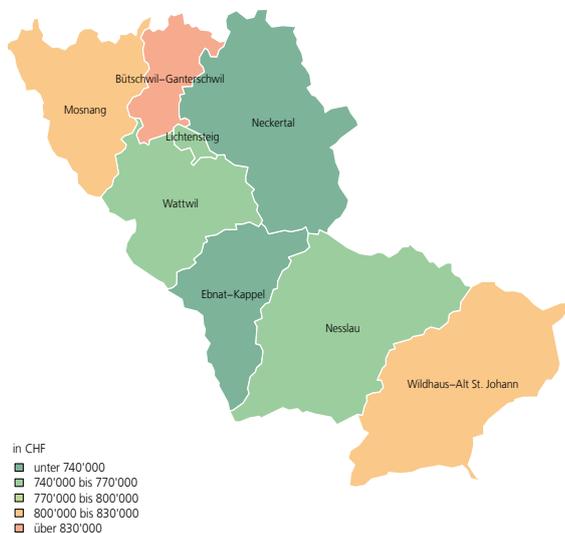
Ein erneuter Anstieg der Nachfrage nach Wohneigentum zeigt sich auch in der Region Toggenburg. Dies dürfte zum einen mit den inzwischen wieder tieferen Finanzierungskosten zusammenhängen. Zum andern ist im Toggenburg die Bevölkerung letztes Jahr mit 1.8 Prozent etwas stärker gewachsen als im kantonalen Mittel (1.7 Prozent). Die Zahl der Kaufinteressierten im Segment der Eigentumswohnungen hat seit dem Herbst 2023 um rund 7 Prozent zugenommen. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hat sich zwar in dieser Region bislang noch nicht spürbar erhöht, dennoch werden derzeit noch immer mehr als doppelt so viele Suchabos wie Inserate auf Online-Portalen aufgeschaltet.

→ **Angebot und Baumarkt:** Während sich das Einfamilienhausangebot in der Region Toggenburg im Frühjahr 2024 erneut reduziert hat, ist die Zahl der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen weiter gestiegen. Grund dafür dürfte die gegenwärtig leicht intensiviertere Bautätigkeit in dieser Region sein. Mit einem Anteil von rund 2 Prozent am Bestand stehen hier trotzdem nur wenige Eigentumswohnungen zum Verkauf, zudem lag die Zahl der baubewilligten Objekte im 1. Quartal 2024 bereits wieder um 12 Prozent unter dem Vorjahreswert.

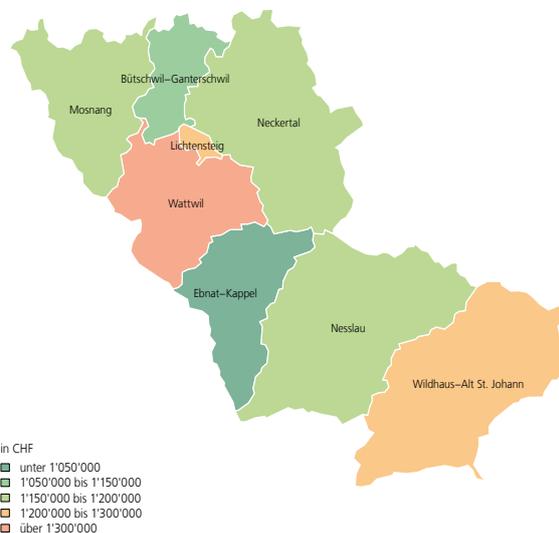
→ **Preisentwicklung:** Die Preise der Einfamilienhäuser nahmen im Toggenburg zwischen dem 1. Quartal 2023 und dem 1. Quartal 2024 um 8.2 Prozent zu. Auch die Preise für durchschnittliche Eigentumswohnungen haben sich hier mit einem Plus von 8.6 Prozent signifikant stärker nach oben entwickelt als noch im Herbst 2023. Nichtsdestotrotz bleibt Wohneigentum in der Region Toggenburg damit immer noch deutlich erschwinglicher als im Rest des Kantons.

→ **Ausblick:** Die sinkenden Hypothekenzinsen sorgen dafür, dass das Interesse am Kauf von Wohneigentum wieder zunimmt. Peripher gelegene Regionen wie das Toggenburg erfreuen sich dabei anhaltend grosser Beliebtheit. Dazu tragen neben den verhältnismässig günstigen Preisen auch die flexiblen Arbeitsmodelle bei, die dazu führen, dass inzwischen auch längere Pendelwege in Kauf genommen werden. Nachdem sich die hiesigen Preise für Wohneigentum bereits im Frühjahr 2024 überraschend stark erhöht haben, ist davon auszugehen, dass sie sich auch in den kommenden Monaten aufwärts entwickeln werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



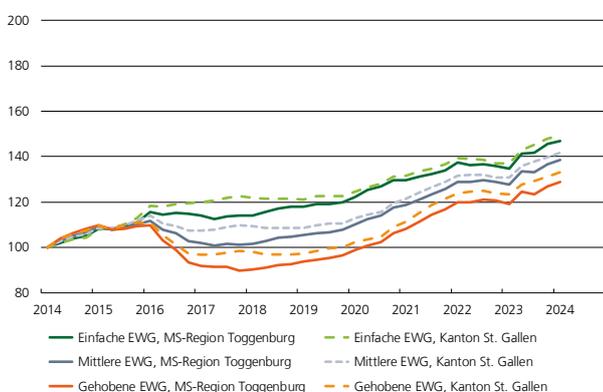


«Das robuste Bevölkerungswachstum ist eine der Ursachen für die gestiegene Nachfrage in der Region Toggenburg. Die Preise von Eigentumswohnungen, aber auch von Einfamilienhäusern, haben deshalb nochmals kräftig angezogen.»

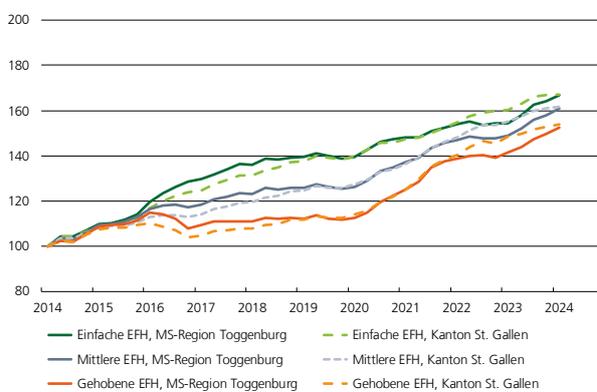
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Toggenburg	Wattwil	Neckertal	Bütschwil-Ganterschwil	Lichtensteig	Wildhaus-Alt St. Johann	Mosnang
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	36'700	8'950	6'320	5'160	1'980	2'610	2'920
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	21'400	4'600	3'370	2'460	1'200	3'240	1'300
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	→
Anteil Wohneigentum in %	58.4	44.3	64.3	50.9	40.0	82.6	68.0
2022	→ ↗	→	→	→	↓	→	→
Baubewilligte EFH	35	4	14	5	1	3	1
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↓ ↘	↓	→	↗	↗	↓	↓
Baubewilligte EWG	71	5	2	3	30	3	1
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↘ ↘	↗	↓	↓	↗	↓	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.2	1.2	1.4	0.9	3.3	1.2	0.5
1. Q. 2024	→ ↗	↘	→	→	↘	↗	→
Angebotsziffer in %, EWG	2.1	1.4	3.8	2.8	5.7	1.6	0.0
1. Q. 2024	↗ ↗	↓	↗	↗	↗	↗	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'200'000	1'417'000	1'187'000	1'118'000	1'224'000	1'274'000	1'155'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	→	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	761'000	758'000	683'000	841'000	761'000	816'000	826'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↘ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Region Werdenberg

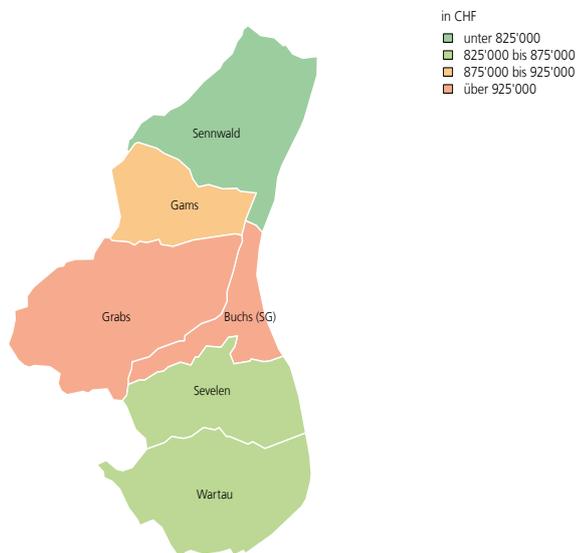
Werdenberg zählt zu den am meisten prosperierenden Regionen im Kanton St. Gallen. Im Jahr 2023 wurde hier gemäss provisorischen Zahlen das kantonsweit stärkste Bevölkerungswachstum von 2.2 Prozent registriert, was deutlich über dem Mittel des Kantons lag (+1.7 Prozent). Obschon das Angebot im Bereich des Stockwerkeigentums in den letzten Quartalen erweitert wurde, deuten stabile Insertionsdauern und steigende Preise auf eine intakte Nachfrage in diesem Segment hin. Einfamilienhäuser, die in Werdenberg zum Verkauf ausgeschrieben sind, verweilen derzeit länger auf dem Markt, bei den getätigten Transaktionen legten die Preise im Frühjahr 2024 deutlich zu.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Werdenberger Eigenheimmärkte präsentieren sich liquider als die Märkte anderer St. Galler Regionen. Dies hängt massgeblich mit der zuletzt sehr lebhaften Neubautätigkeit zusammen. Insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen erhöhte sich die Angebotsziffer (Angebot gemessen am Bestand) seit Anfang letzten Jahres von 3.0 auf 4.2 Prozent im 1. Quartal 2024. Da das bewilligte Neubauvolumen aktuell aber nur noch ein Drittel des Vorjahreswertes beträgt, ist eine Stabilisierung des Angebots abzusehen.

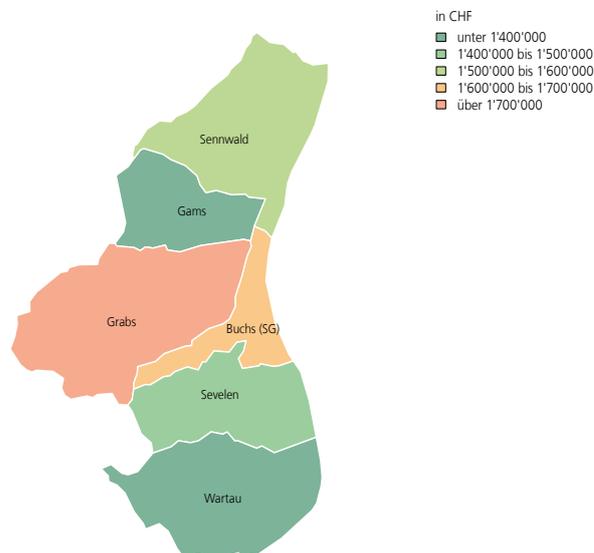
→ **Preisentwicklung:** Die Preise der gehandelten Wohnobjekte zeigen sich weiterhin unbeeindruckt von der Angebotsausweitung. So ist im 1. Quartal 2024 der Handänderungspreis für ein mittleres Einfamilienhaus gegenüber dem Vorjahr um 6.9 Prozent angestiegen – ein deutlich höherer Wert als im kantonalen Durchschnitt (+4.2 Prozent). Noch stärker nach oben haben sich die Preise der Eigentumswohnungen in der Region Werdenberg entwickelt. Aktuell wird ein standardmässiges Objekt für 8.4 Prozent mehr gehandelt als noch vor einem Jahr.

→ **Ausblick:** Das Interesse am Kauf von Wohneigentum hat seit dem letzten Jahr wieder zugenommen und wird durch die Aussicht auf weiter sinkende Hypothekarzinsen gestützt. Aufgrund des gestiegenen Angebots steht den Kaufinteressenten in der Region Werdenberg momentan allerdings eine grössere Auswahl zur Verfügung. So ist bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zwar weiterhin mit einer Aufwärtsentwicklung zu rechnen, aber die zuletzt sehr hohe Dynamik dürfte sich wieder abschwächen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



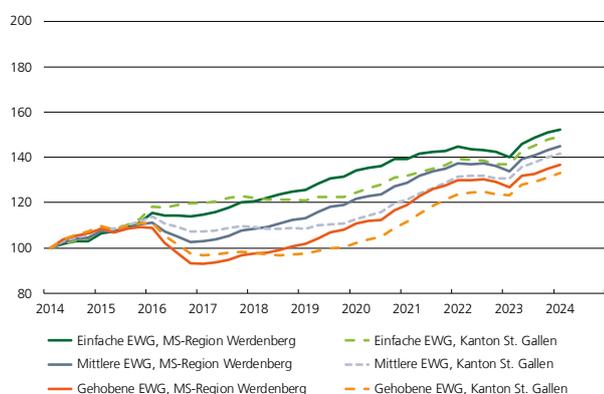


«Die Region Werdenberg zeichnet sich durch ein hohes Bevölkerungswachstum aus. Auch wenn das Angebot an Wohneigentum grösser ist als in anderen St. Galler Regionen, so haben sich die Preise nochmals deutlich nach oben entwickelt.»

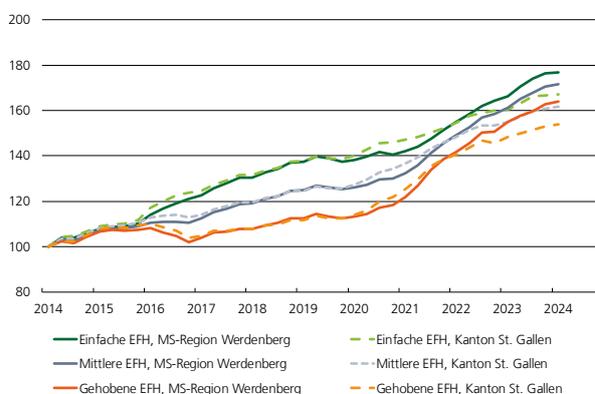
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Werdenberg	Buchs (SG)	Grabs	Sennwald	Gams	Sevelen	Wartau
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	41'300	13'610	7'300	6'100	3'610	5'280	5'400
2022	↗ ↗	↑	↗	↑	→	↗	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	20'600	6'660	3'800	3'060	1'690	2'670	2'720
2022	↗ ↗	↗	↑	↑	↗	→	↑
Anteil Wohneigentum in %	49.5	37.7	55.7	53.0	61.0	52.1	56.4
2022	→ →	↘	→	→	→	→	↗
Baubewilligte EFH	38	10	5	4	8	8	3
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↑ →	↑	↑	↑	↑	↗	↘
Baubewilligte EWG	51	15	1	28	0	4	3
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↓ ↘	↓	↓	↑	↓	↓	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	2.1	1.6	0.8	1.4	3.1	1.9
1. Q. 2024	↗ →	↗	→	↘	↑	↗	→
Angebotsziffer in %, EWG	4.2	5.2	0.8	7.9	3.1	1.9	4.7
1. Q. 2024	↑ ↘	↑	↗	↑	↑	↑	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'570'000	1'612'000	1'823'000	1'563'000	1'375'000	1'487'000	1'382'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	887'000	939'000	934'000	812'000	904'000	833'000	835'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Region Wil

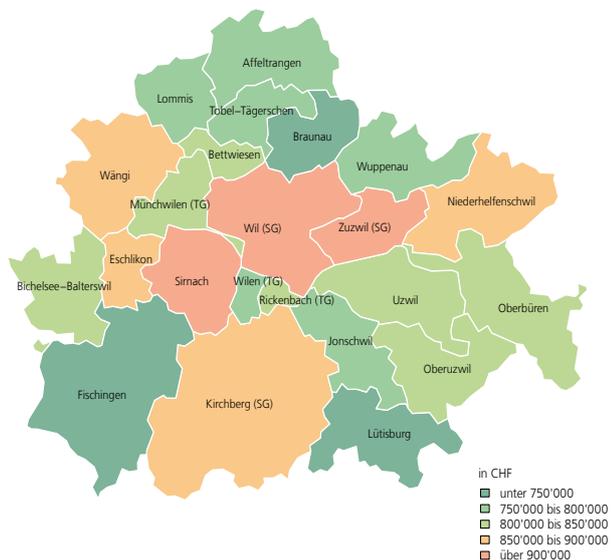
Die Region Wil steht aufgrund ihrer Anbindung an wichtigen Arbeitsmärkte bei Wohnungssuchenden unverändert hoch im Kurs und hat im Jahr 2023 gemäss provisorischen Zahlen ein entsprechend starkes Bevölkerungswachstum von 1.9 Prozent verzeichnet. Nachdem sich hier die Nachfrage nach Wohnraum noch im Jahr 2023 zugunsten des Mietwohnungsmarktes verschoben hatte, stabilisierte sich Anfang 2024 die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Zuge der jüngsten Zinssenkungen. Begleitet wurde diese Entwicklung von Preisanstiegen in beiden Segmenten des regionalen Eigenheimmarktes.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Angebotssituation im Segment der Eigentumswohnungen hat sich in der Region Wil weiter entspannt. Mehr als vier Prozent des hiesigen Bestands waren im 1. Quartal 2024 zum Verkauf ausgeschrieben, was einem Anstieg von über 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dabei handelt es sich jedoch vielfach um Liegenschaften älteren Baujahres, denn die Neubautätigkeit bewegt sich mit rund 150 baubewilligten Wohnungen immer noch ein Viertel unter dem langfristigen Durchschnitt von rund 200 Wohnungen. Das Einfamilienhausangebot hat sich ebenfalls leicht vergrössert, beträgt jedoch zurzeit nur 1.6 Prozent des Bestands.

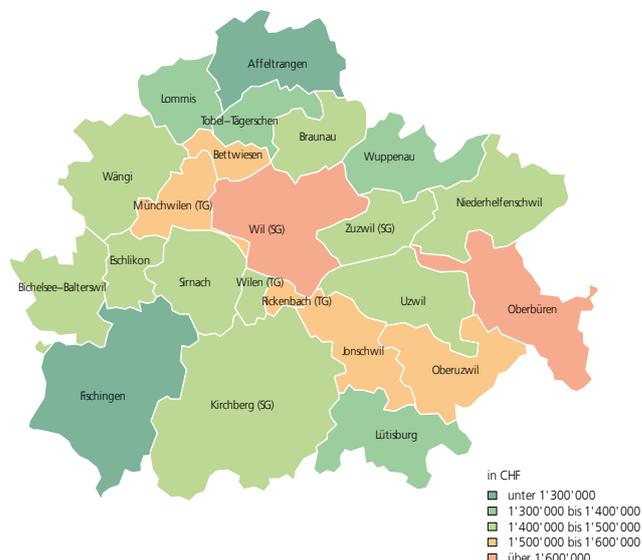
→ **Preisentwicklung:** Das Preiswachstum für mittlere Einfamilienhäuser hat sich in der Region Wil im 1. Quartal 2024 fortgesetzt, kommt aber mit einem Jahreswachstum von 3.0 Prozent erneut unter dem kantonalen Durchschnitt von 4.2 Prozent zu liegen. Bei den Eigentumswohnungen beträgt der Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr 6.9 Prozent und ist damit ebenfalls etwas schwächer ausgefallen als in den anderen Ostschweizer Regionen. Dennoch übertreffen beide Wachstumsraten die landesweiten Vergleichswerte von 1.6 respektive 3.6 Prozent deutlich.

→ **Ausblick:** Wohneigentumsangebote dürften in der Region Wil auch in den kommenden Monaten auf ein reges Kaufinteresse stossen. Die gute Erreichbarkeit und die Nähe zu den Wirtschaftszentren St. Gallen und Zürich werden auch künftig viele Eigenheimsuchende in diese Region ziehen. Eine ungedeckte Nachfrage besteht vor allem im Bereich der kleinen Eigentumswohnungen sowie bei den geräumigen, familientauglichen Wohnungen und Einfamilienhäusern. Das Neubauangebot bleibt derweil knapp und wird kurzfristig kaum vergrössert. Die Eigenheimpreise dürften sich somit auch in den kommenden Monaten nach oben entwickeln.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



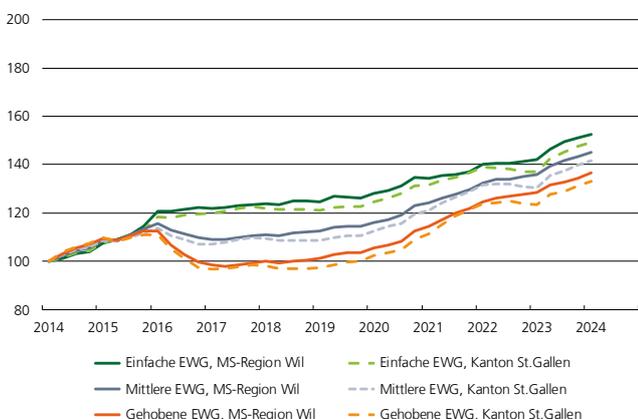


«Die Region Wil ist nach wie vor ein gesuchter Wohnstandort. Das starke Bevölkerungswachstum und die Zinssenkungen stabilisieren die Nachfrage. Deshalb sind die Preise für Wohneigentum nochmals angestiegen.»

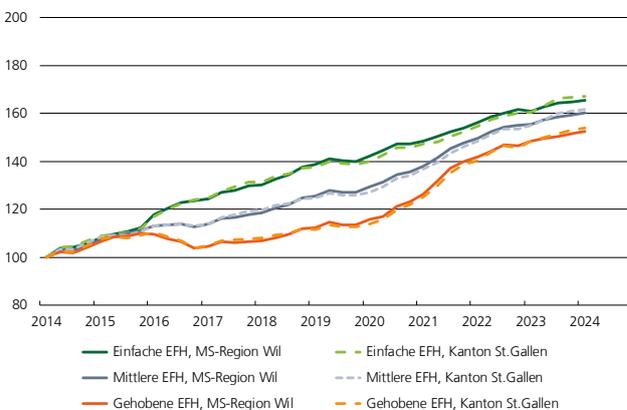
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Wil*	Wil (SG)	Uzwil	Kirchberg (SG)	Lütisburg	Niederhelfenschwil	Jonschwil
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	116'800	24'540	13'830	9'630	1'620	3'200	3'960
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	→	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	54'200	12'160	6'370	4'280	740	1'350	1'780
2022	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	49.0	34.0	45.5	47.0	59.6	66.6	60.0
2022	→ →	↘	↘	↗	↘	↘	↘
Baubewilligte EFH	92	10	2	11	7	1	2
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	→ →	↘	↘	↗	↗	↘	↘
Baubewilligte EWG	152	13	8	11	2	0	0
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↗ ↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.6	2.1	1.7	1.5	3.3	1.0	0.3
1. Q. 2024	↗ ↗	→	↗	→	↗	↘	↘
Angebotsziffer in %, EWG	4.0	5.9	2.3	6.9	2.3	2.3	0.9
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↘	↗	↘	↗	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'510'000	1'938'000	1'459'000	1'407'000	1'323'000	1'459'000	1'523'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	→	↘	↗	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	867'000	990'000	829'000	863'000	716'000	853'000	791'000
1. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

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

Region Appenzell-Ausserrhoden

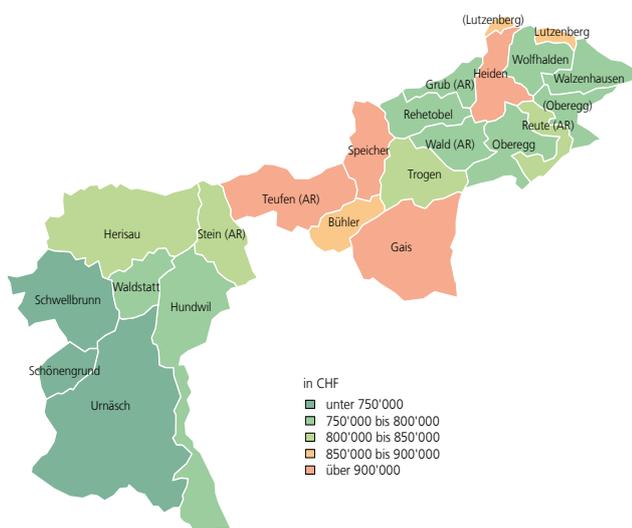
Die Nachfrage nach Wohneigentum nimmt in der Region Appenzell-Ausserrhoden wieder zu. Seit Mitte des vergangenen Jahres ist die Zahl der Such-Abonnemente für Eigentumswohnungen um rund 6 Prozent gestiegen. Ein noch stärkerer Anstieg war im Segment der Einfamilienhäuser zu beobachten, in welchem die Nachfrage um ganze 18 Prozent zugenommen hat. Der Hauptgrund dafür dürfte die Zinssituation sein, die sich deutlich entspannt hat und den Erwerb von Wohneigentum begünstigt. Dadurch sind im Frühjahr 2024 vor allem die Preise für Eigentumswohnungen überdurchschnittlich stark angestiegen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Nicht nur die Nachfrage, sondern auch das Angebot an Wohneigentum hat in der Region Appenzell-Ausserrhoden in letzter Zeit zugenommen. Dies mit grosser Wahrscheinlichkeit als Folge dessen, dass mehr bestehende Objekte in die Vermarktung gelangt sind, denn sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Segment der Eigentumswohnungen bewegt sich die Zahl der neubaubewilligten Objekte schon seit einigen Quartalen auf tiefem Niveau. In beiden Segmenten (Eigentumswohnungen: 3.0 Prozent, Einfamilienhäuser: 1.8 Prozent) bewegt sich die Angebotsziffer jedoch weiterhin unter den Gesamtschweizer Vergleichswerten.

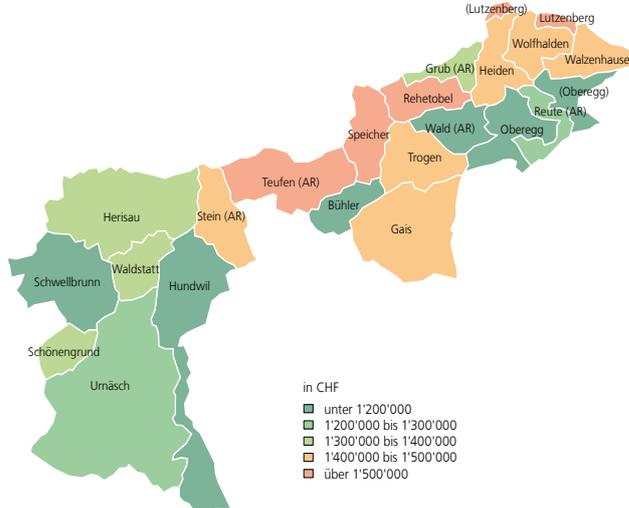
→ **Preisentwicklung:** Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen sind in Appenzell-Ausserrhoden zwischen dem ersten Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 um 11.7 Prozent in die Höhe geklettert, nachdem sie sich noch im vergangenen Jahr rückläufig entwickelt hatten. Damit resultierte nicht nur ein deutlich stärkeres Preiswachstum als noch Ende letzten Jahres erwartet wurde; die Wachstumsrate lag auch markant über der landesweiten Zunahme von 3.6 Prozent. Auch die Einfamilienhauspreise liegen im regionalen Durchschnitt um rund 10 Prozent über dem Vorjahreswert, tendieren aber seit dem Herbst 2023 seitwärts.

→ **Ausblick:** Im weiteren Jahresverlauf ist bei der Entwicklung der Appenzeller Immobilienpreise nicht mit einem Richtungswechsel zu rechnen. Zum einen steht der lebhaften Eigenheimnachfrage eine nur geringe Neubautätigkeit gegenüber. Zum andern ist wegen der inzwischen wieder tieferen Zinsen für Festhypotheken der Kauf von Wohneigentum attraktiver geworden als im Vorjahr. In den kommenden Monaten werden die hiesigen Kaufpreise damit zwar erwartungsgemäss noch weiter zulegen, der aktuell sehr starke Preisauftrieb dürfte sich aber abschwächen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



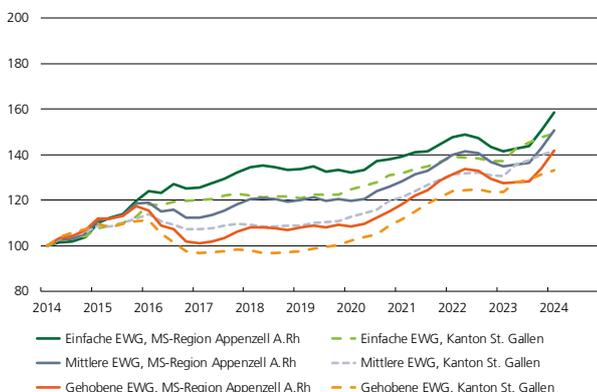


«Wohneigentum ist in Appenzell Ausserrhoden wieder stärker nachgesucht. In Kombination mit den gesunkenen Zinsen und dem vergleichsweise knappen Angebot haben die Wohneigentumspreise deshalb markant zugelegt.»

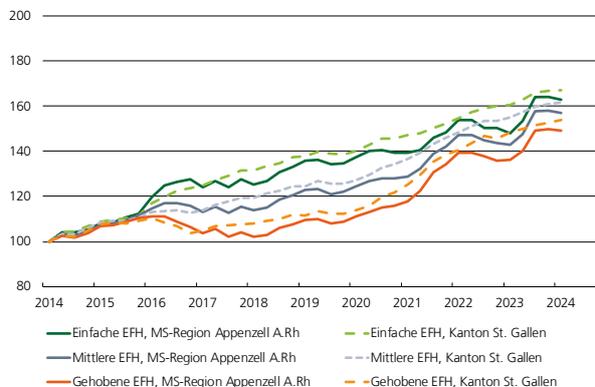
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Appenzell A.Rh.	Herisau	Teufen (AR)	Speicher	Schönengrund	Reute (AR)	Wald (AR)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	57'700	15'740	6'440	4'430	550	700	910
2022	→ →	→	→	→	↑	→	↑
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	31'000	8'700	3'360	2'160	300	420	490
2022	↗ ↗	↗	↗	→	→	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	50.6	36.3	50.0	56.1	60.4	67.2	65.6
2022	→ →	↗	↘	→	→	→	↘
Baubewilligte EFH	51	10	9	8	0	1	0
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↑ ↘	↑	↑	↑	↓	↓	→
Baubewilligte EWG	34	1	0	8	0	0	2
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	→ ↘	↓	↓	↑	→	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	1.7	1.8	2.2	1.6	2.9	4.6
1. Q. 2024	→ →	↗	→	↑	↓	↑	↑
Angebotsziffer in %, EWG	3.2	3.3	4.6	3.2	7.5	2.8	0.0
1. Q. 2024	↑ →	↑	↑	↘	↑	↑	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'409'000	1'366'000	1'806'000	1'537'000	1'364'000	1'265'000	1'165'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	→	↑	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	881'000	831'000	1'238'000	996'000	691'000	811'000	794'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↗	↑	↑	↑	↑	↑

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.