

Region St. Gallen

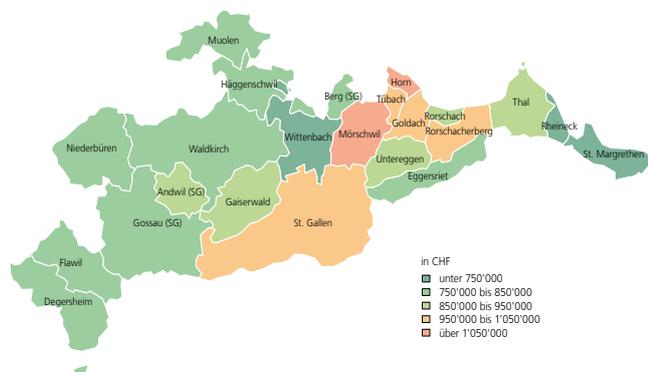
Die Region St. Gallen ist und bleibt als Wohnstandort äusserst beliebt und verzeichnet eine unverändert starke Zuwanderung. Der jüngste Rückgang der Zinsen hat hier das Interesse am Kauf von Wohneigentum wieder angefangen. Das zeigt sich nicht nur in der wieder leicht wachsenden Anzahl an Suchabos, die 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.

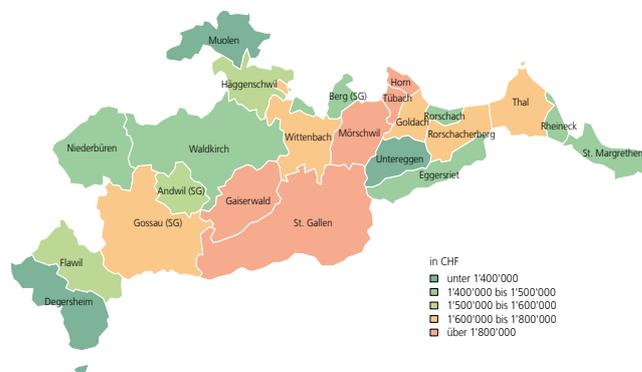
→ **Preisentwicklung:** Eigentumswohnungen sind in der Region St. Gallen zwischen dem 1. Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 um 6 Prozent teurer geworden (Schweizer Durchschnitt: +3.6 Prozent). Dadurch liegen in fast allen Gemeinden die Preise für Stockwerkeigentum über dem Vorjahreswert. Durchschnittliche 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)



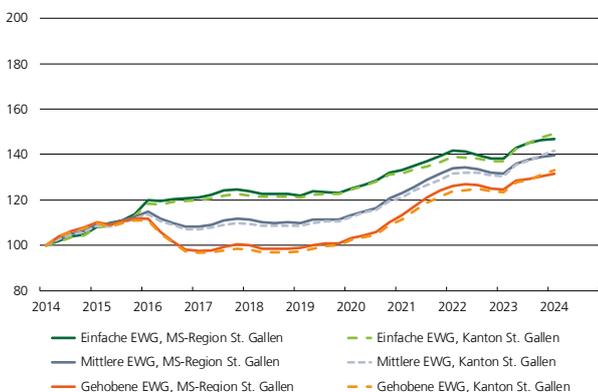


«Eine unverändert starke Bevölkerungsentwicklung unterstreicht die Attraktivität der Region St. Gallen als Wohnstandort. Das grössere Wohnungsangebot wurde gut absorbiert und die Preise sind nochmals merklich gestiegen.»

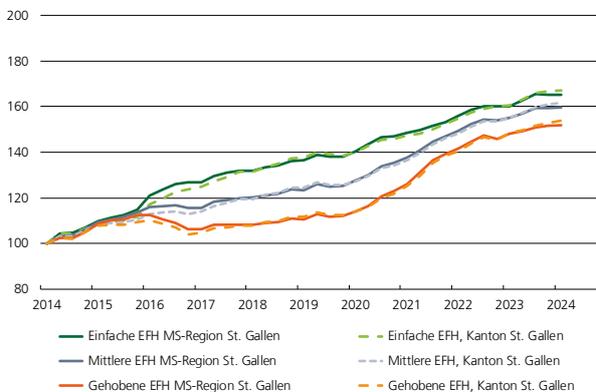
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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.