



Immobilienmarktbericht der St.Galler Kantonalbank.

Herbstausgabe 2023

Kanton St. Gallen: Wohneigentum

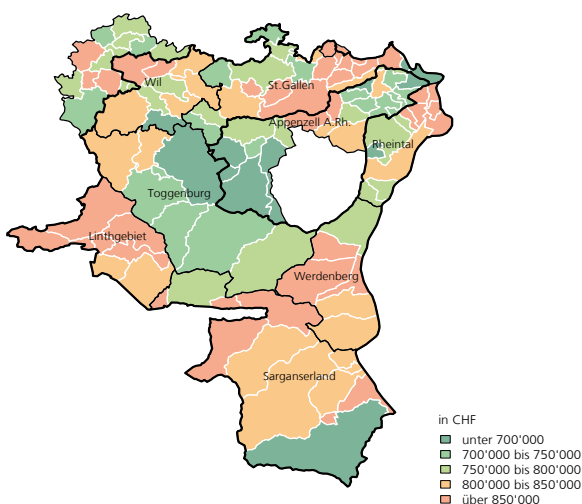
Die gestiegenen Hypothekenzinsen und das schwächelnde Wirtschaftswachstum wirken sich im Kanton St. Gallen schon seit längerem dämpfend auf die Nachfrage nach Wohneigentum aus. Doch nachdem dadurch zu Beginn des Jahres die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen unter Druck geraten waren, entwickelten sie sich im Herbst 2023 wieder deutlich stärker nach oben als im landesweiten Durchschnitt. Einfamilienhäuser sind im Kanton St. Gallen aufgrund der anhaltenden Knappheit ebenfalls wieder um einiges teurer geworden. Offensichtlich ist die Nachfrage trotz höherer Finanzierungskosten immer noch grösser als das Angebot – nicht zuletzt, weil Wohneigentum hier vielerorts besser erschwinglich ist als beispielsweise im Grossraum Zürich. Die zuletzt regen Preisanstiege dürften sich im kommenden Jahr aber abschwächen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Auch wenn die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen seit dem letztjährigen Tiefststand wieder gestiegen ist, war das Angebot mit einem Anteil von 3.2 Prozent am Bestand im 3. Quartal 2023 immer noch knapp (Schweizer Mittelwert: 4.5 Prozent). In diesem Segment nimmt zwar auch die Neubautätigkeit wieder etwas Fahrt auf – die rund 820 neuen Eigentumswohnungen, die kantonsweit innerhalb der letzten zwölf Monate baubewilligt wurden, liegen jedoch nur knapp über dem 10-Jahres-Schnitt und tragen kaum zu einer Entspannung bei. Im Segment der Einfamilienhäuser hat sich die Marktversorgung ebenfalls leicht verbessert, in erster Linie allerdings mit Objekten älteren Baujahres.

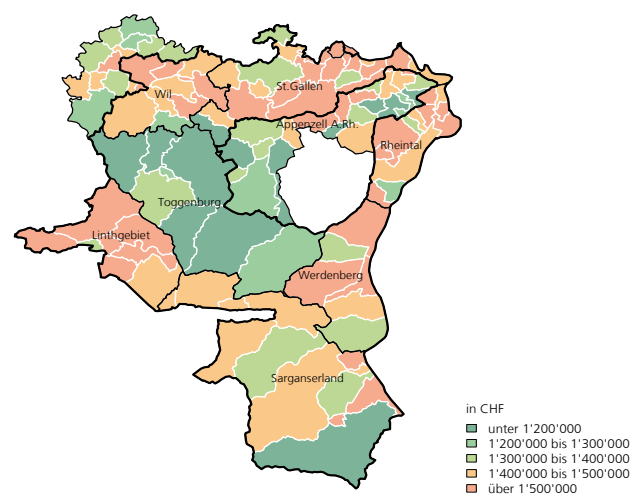
→ **Preisentwicklung:** Der Anstieg der Preise der im Kanton St. Gallen gehandelten Einfamilienhäuser hat sich bislang nur wenig abgeschwächt. Mit einem Plus von 4.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr lag die Verteuerung hier im 3. Quartal 2023 deutlich über dem landesweiten Vergleichswert von 0.6 Prozent. Im Segment der Eigentumswohnungen nahm die Preisdynamik – nach einer kurzen Verschnaufpause im Frühjahr 2023 – jüngst sogar wieder Fahrt auf: Im 3. Quartal 2023 notierte der Transaktionspreis für ein mittleres Objekt im Kanton St. Gallen um 4.3 Prozent über dem Vorjahreswert (Schweizer Durchschnitt: plus 1.9 Prozent).

→ **Ausblick:** Die Finanzierungskosten für Wohneigentum haben sich jüngst wieder etwas reduziert aufgrund der sinkenden Langfristzinsen. Sie dürften allerdings auch im kommenden Jahr deutlich über dem Schnitt der letzten Jahre liegen. Zudem sinkt aufgrund der hartnäckigen Inflation die reale Kaufkraft der Haushalte. Beides schmälert die Nachfrage nach Wohneigentum. Dennoch spricht einiges dafür, dass sich die St. Galler Eigenheimmärkte weiterhin stabil entwickeln werden. Zu den Gründen zählen insbesondere das überdurchschnittlich starke Bevölkerungswachstum, der robuste Arbeitsmarkt und die Knappheit auf den hiesigen Eigenheimmärkten. Sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch bei den Eigentumswohnungen ist mit einer stagnierenden oder leicht positiven Preisentwicklung zu rechnen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



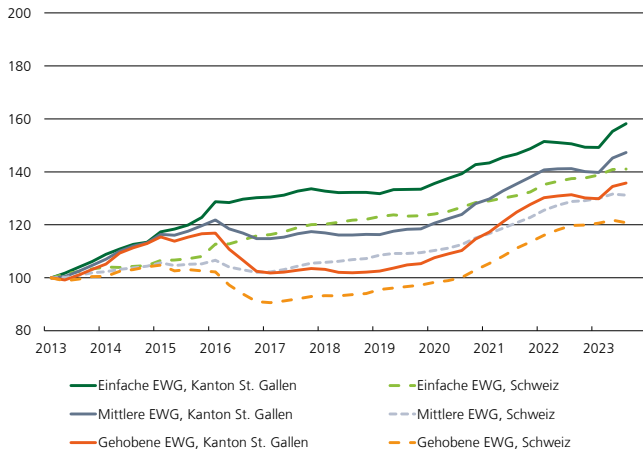
Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Preisentwicklung

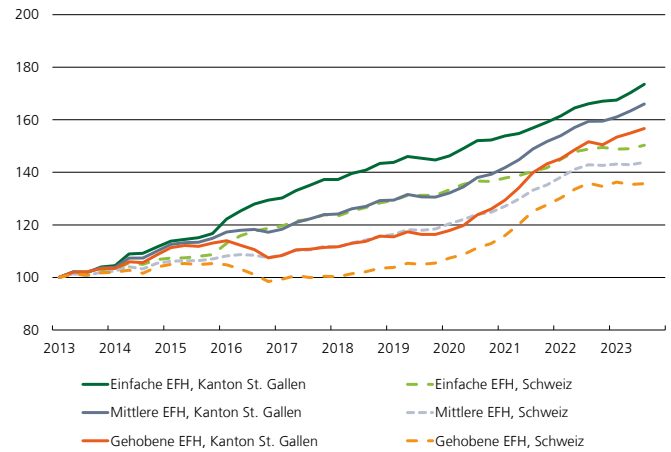
Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen

(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser

(Index 1. Quartal 2013 = 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	467	115	76	35	66	56	44	116	43
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	→ →	↑ →	↓ ↓	↓ →	→ →	↓ →	→ ↓	↑ →	↓ →
Baubewilligte EWG	820	241	127	123	49	134	112	151	41
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↓	↑ →	↗ ↗	↑ →	↗ ↗	↑ ↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.6	1.3	2.3	1.1	1.4	1.3	1.4	2.2
3. Q. 2023	↗ ↗	↑ →	↗ ↗	↑ →	→ →	↗ ↗	→ →	→ →	↑ →
Angebotsziffer in %, EWG	3.2	3.5	4.7	4.2	2.3	2.5	1.9	3.7	2.6
3. Q. 2023	↗ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↗ ↗	→ →	→ ↗	↑ ↗	↑ ↗	→ ↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'539'000	1'665'000	1'534'000	1'536'000	1'436'000	1'714'000	1'164'000	1'494'000	1'414'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ →	↑ →	↗ ↗	↑ →	↗ ↗	↑ →
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	895'000	916'000	868'000	863'000	878'000	1'051'000	732'000	847'000	798'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗ ↗	↑ →	↗ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↑ →	↓ →

→ 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

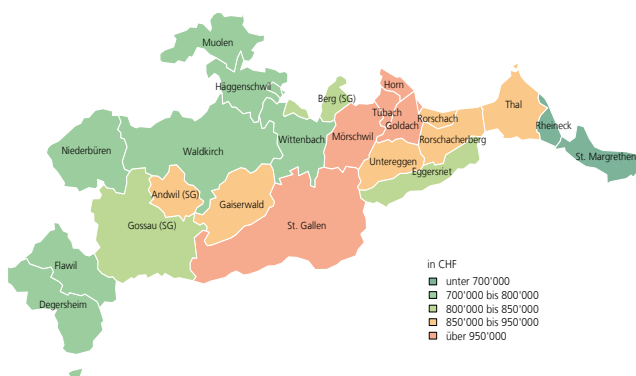
Wohneigentum ist in der Region St. Gallen weiterhin gesucht, auch wenn sich die Nachfrage seit dem pandemiebedingten Hoch wieder normalisiert hat. Das zeigt sich im Rückgang der Suchabos, die für diese Region auf den Vermarktungsplattformen geschaltet sind: Innerhalb der vergangenen zwei Jahre hat sich hier die Zahl der Interessenten für Eigentumswohnungen um rund 25 Prozent reduziert, bei den Einfamilienhäusern beträgt das Minus mehr als 30 Prozent. Gleichzeitig ist die Mietwohnungsnachfrage um 22 Prozent gestiegen.

→ **Angebot und Baumarkt:** In der Region St. Gallen wurden in den vergangenen 4 Quartalen rund 14 Prozent mehr Eigentumswohnungen und gut 22 Prozent Einfamilienhäuser mehr zum Bau bewilligt als im Durchschnitt der vorangegangenen 10 Jahre. Die rege Bautätigkeit dürfte daher mitverantwortlich sein für die Ausweitung des Angebots. Sowohl im Segment der Eigentumswohnungen (3.5 Prozent) als auch bei jenem der Einfamilienhäuser (1.6 Prozent) liegen die Angebotsziffern in der Region jeweils leicht über den kantonalen Mittelwerten von 3.2 Prozent bei den Eigentumswohnungen und 1.5 Prozent bei den Einfamilienhäusern.

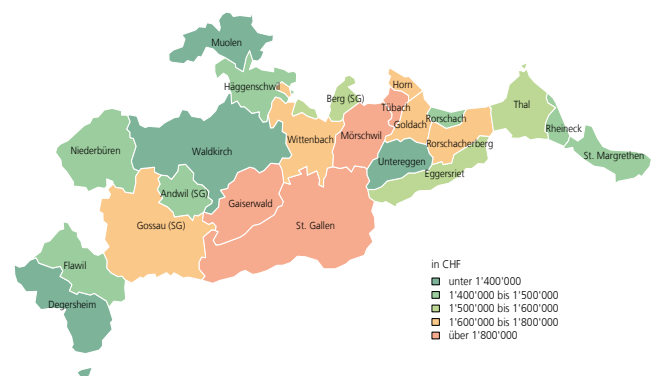
→ **Preisentwicklung:** Im 3. Quartal 2023 haben sich in der Region St. Gallen die durchschnittlichen Einfamilienhäuser im Vergleich zum 3. Quartal 2022 um 3.2 Prozent verteuert. Damit resultierte zwar erneut ein positives Jahreswachstum, dennoch entwickelten sich die Preise deutlich weniger stark nach oben als in den vorangegangenen Jahren. Ähnlich stark stiegen mit einem Plus von 3.3 Prozent die Handänderungspreise für durchschnittliche Eigentumswohnungen an, nachdem sie sich noch zu Beginn des Jahres reduziert hatten.

→ **Ausblick:** Die Region St. Gallen zählt zu den gefragtesten Wohn- und Arbeitsregionen innerhalb des Kantons und wird auch künftig einen starken Zuzug verzeichnen. Das belebt zwar in erster Linie die Mietwohnungsnachfrage, aber Wohneigentum wird hier ebenfalls gesucht bleiben. Auch wenn die Finanzierungskosten vorerst noch hoch bleiben, dürften die Preise der stark nachgefragten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ihre Niveaus in den kommenden Monaten beibehalten.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



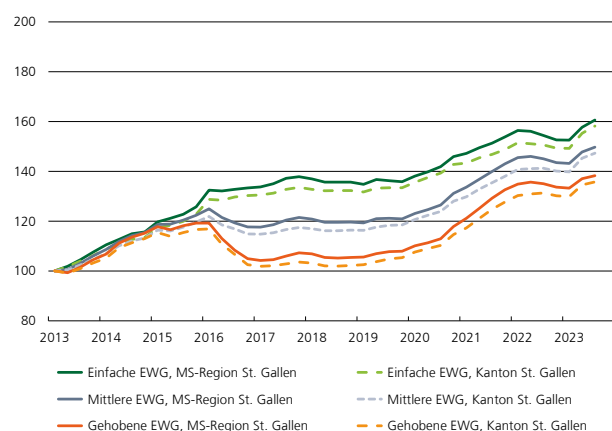


«Trotz der Ausweitung des Angebots und der tieferen Nachfrage sind die Wohneigentumspreise in der Region St. Gallen nochmals gestiegen. Das unterstreicht die Attraktivität der Region St. Gallen.»

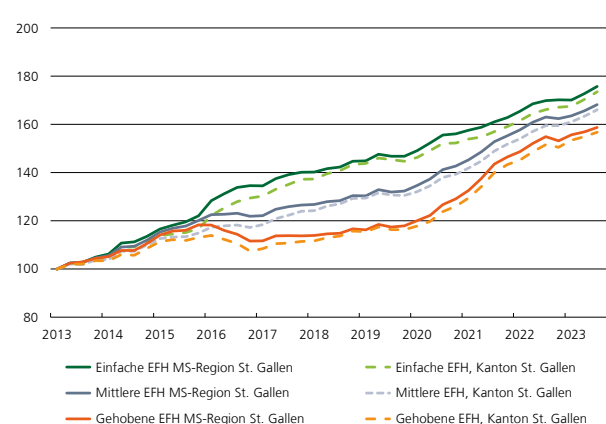
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	115	12	5	7	1	7	0
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ →	↑	↘	↑	↑	↑	→
Baubewilligte EWG	241	15	25	39	3	12	1
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↗	↘	↑	↑	↑	↑	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.6	1.9	0.7	1.4	0.5	3.1	0.0
3. Q. 2023	↑ →	↑	↘	→	↘	↘	↘
Angebotsziffer in %, EWG	3.5	2.3	2.7	2.2	2.8	7.2	1.8
3. Q. 2023	↑ ↗	↑	→	↗	↑	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'665'000	1'891'000	1'636'000	1'472'000	1'501'000	1'385'000	1'345'000
3. Q. 2023	↗ ↗	→	↑	↑	→	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	916'000	1'016'000	834'000	772'000	834'000	870'000	711'000
3. Q. 2023	↗ ↗	→	→	↗	→	↗	↑

↗ 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

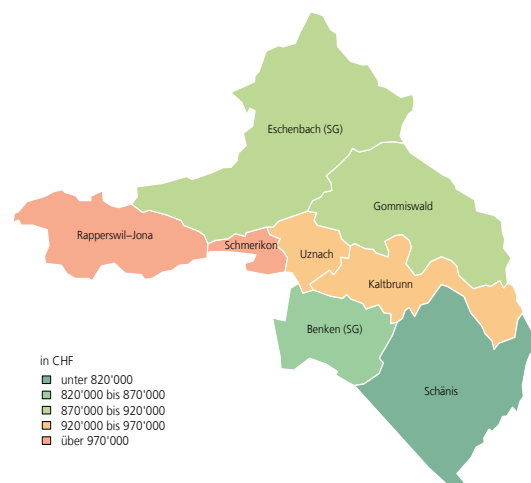
Das Linthgebiet zählt zu den gefragtesten, aber auch teuersten Wohnregionen im Kanton St. Gallen. Am Erwerb von Wohneigentum besteht hier ein weiterhin grosses Interesse, aber wegen der hohen Preisniveaus und den unterdessen erhöhten Hypothekarzinsen sind Eigenheime in dieser Region immer weniger erschwinglich. Im Herbst 2023 war gemäss den auf Vermarktungsportalen geschalteten Suchabos denn auch erneut ein Nachfragerückgang festzustellen. Da jedem inserierten Objekt im Durchschnitt aber immer noch 9 respektive mehr als 10 potenzielle Nachfrager gegenüberstehen, verzeichnete sowohl das Segment der Eigentumswohnungen als auch jenes der Einfamilienhäuser im 3. Quartal 2023 Preisanstiege.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im Linthgebiet bleibt die Angebotssituation angespannt, obwohl der Neubau wieder etwas angezogen hat. Im Gegensatz zu den meisten anderen Regionen ist die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen im 3. Quartal 2023 zurückgegangen und beträgt gemessen am Bestand nur noch 2.5 Prozent. Auf noch tieferem Niveau bewegt sich die Auswahl an Einfamilienhäusern; hier liegt die Angebotsziffer trotz der leichten Zunahme in den vergangenen Quartalen immer noch bei niedrigen 1.4 Prozent.

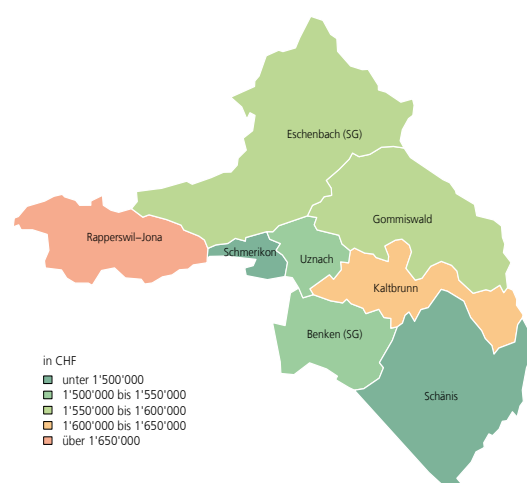
→ **Preisentwicklung:** Die kantonsweit höchsten Preise für Wohneigentum werden nach wie vor im Linthgebiet bezahlt. Stockwerkeigentum im Linthgebiet hat sich im Vergleich zum Vorjahr gar nochmals um 5.3 Prozent verteuert, womit nun auch im Segment der Eigentumswohnungen die Millionengrenze geknackt wurde. Auch bei den Einfamilienhäusern resultierte nochmals ein Wertzuwachs von 2.8 Prozent. Dieser hat sich aber offenbar deutlich verlangsamt, lag die Wachstumsrate im Vorjahr doch noch bei rund 7.7 Prozent.

→ **Ausblick:** Im Linthgebiet bleibt der Markt trotz der jüngsten Nachfragerückgänge weiterhin sehr angespannt, und in kaum einer anderen Region wird das neu geschaffene Angebot so gut absorbiert wie hier. Dennoch dürfte der hiesige Eigenheimmarkt nicht vollständig von der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung und dem veränderten Zinsumfeld verschont bleiben. Im Segment der Eigentumswohnungen ist eine Normalisierung der Preisentwicklung zu erwarten, bei den Einfamilienhäusern eine Seitwärtsbewegung oder nur noch leichte Anstiege.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



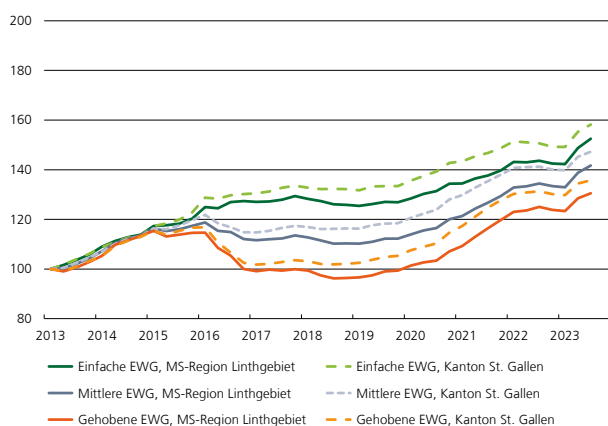


«Das knappe Angebot wird im Linthgebiet trotz des Nachfragerückgangs gut absorbiert. Als Folge hat das bereits hohe Preisniveau für Wohneigentum nochmals angezogen.»

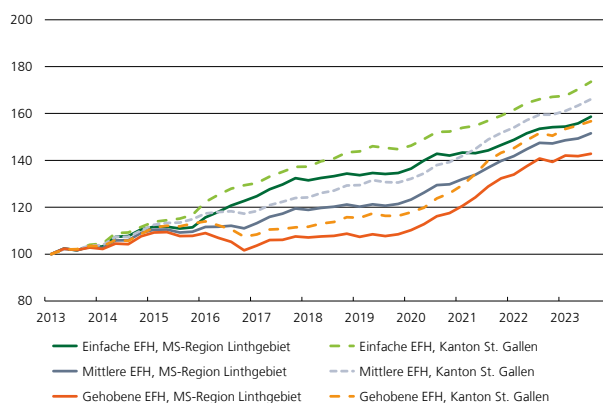
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	56	6	13	4	7	7	0
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↘ ↘	↘	↗	↘	↗	↘	↘
Baubewilligte EWG	134	9	39	0	23	3	20
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↗ ↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Angebotsziffer in %, EFH	1.4	0.6	0.9	1.6	1.8	1.8	0.7
3. Q. 2023	↗ ↘	↗	→	↗	↗	↗	↗
Angebotsziffer in %, EWG	2.5	2.1	3.1	1.9	0.4	5.4	1.1
3. Q. 2023	→ ↗	→	→	→	↘	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'714'000	2'161'000	1'595'000	1'505'000	1'508'000	1'453'000	1'374'000
3. Q. 2023	↗ ↗	→	↗	→	↗	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	1'051'000	1'231'000	908'000	958'000	839'000	807'000	973'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

→ 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

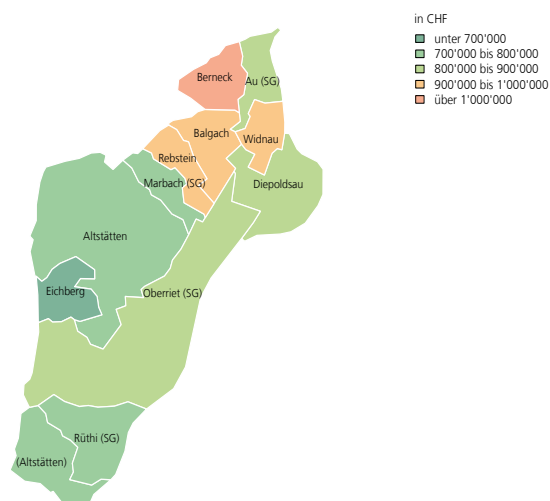
Das Rheintal zählt nach der hiesigen Bevölkerungszunahme von 1.3 Prozent im letzten Jahr zu den wachstumsstarken Regionen im Kanton. Die durch das Wachstum generierte Zusatznachfrage nach Wohnraum schlägt sich derzeit verstärkt am Mietwohnungsmarkt nieder. Im Wohneigentumssegment dagegen hat die Nachfrage gemessen an der Zahl der Suchabos sowohl bei den Eigentumswohnungen (–20 Prozent) als auch bei den Einfamilienhäusern (–28 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Hauptverantwortlich hierfür dürften die gestiegenen Finanzierungskosten und der eingetrübte Konjunkturausblick sein.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Zahl der im Rheintal angebotenen Eigentumswohnungen hat sich in den letzten 12 Monaten gemessen am Bestand um 1.4 Prozentpunkte auf 4.7 Prozent im 3. Quartal 2023 erhöht. Einerseits entsteht hier fortlaufend neuer Wohnraum, andererseits kommen auch vermehrt Bestandsobjekte in die Vermarktung. Trotz des Anstiegs liegt die Angebotsziffer noch leicht unter dem Rheintaler Mittelwert der vergangenen 5 Jahre. Bei den Einfamilienhäusern zeigte sich hingegen nur eine leichte Ausweitung des Angebots, und so gehört die Region nach wie vor zu jenen mit dem knappsten Angebot im Kanton St. Gallen.

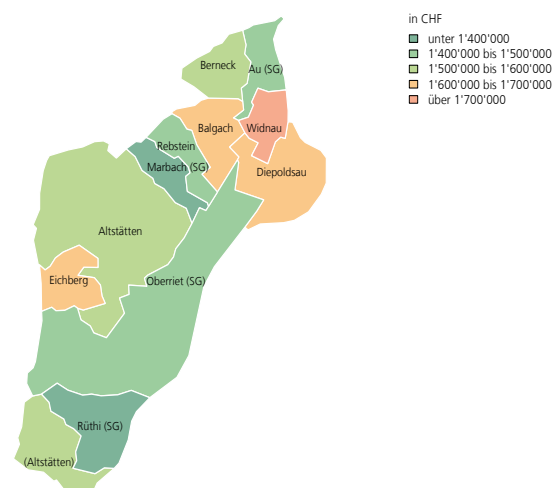
→ **Preisentwicklung:** Im Rheintal entwickeln sich die Preise für Stockwerkeigentum immer noch sehr stabil: Eine durchschnittliche Rheintaler Eigentumswohnung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.7 Prozent verteuert – und damit wesentlich stärker, als dies im gesamten Kanton der Fall war (+4.3 Prozent). Bei den Einfamilienhäusern resultierte zwar immer noch eine klar positive Preisentwicklung von 3.4 Prozent, dennoch zeigt sich in diesem Segment eine deutliche Verlangsamung der Dynamik, denn im Vorjahr betrug die Wachstumsrate in der Region noch 8.5 Prozent.

→ **Ausblick:** Während die Rheintaler Eigenheimmärkte weiterhin von einem regen Bevölkerungswachstum profitieren dürften, lässt sich aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten eine zunehmende Zurückhaltung beim Erwerb von Wohneigentum feststellen. Die Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern hat sich entsprechend bereits spürbar abgeschwächt. Mittelfristig dürfte sich auch die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen wieder normalisieren.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



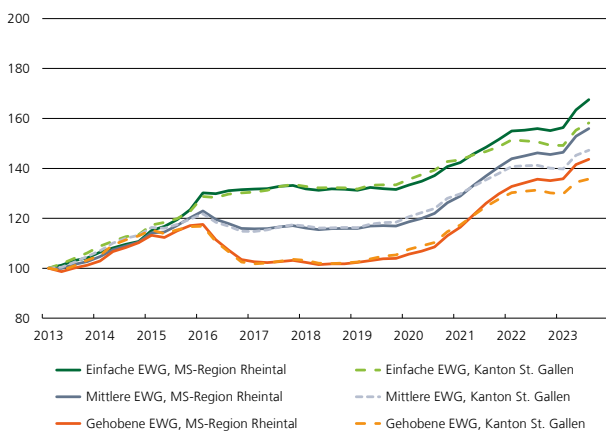


«Das Rheintal profitiert weiterhin vom Bevölkerungswachstum. Auch wenn sich das Angebot bei den Eigentumswohnungen deutlich ausgeweitet hat, sind die Preise nochmals angestiegen.»

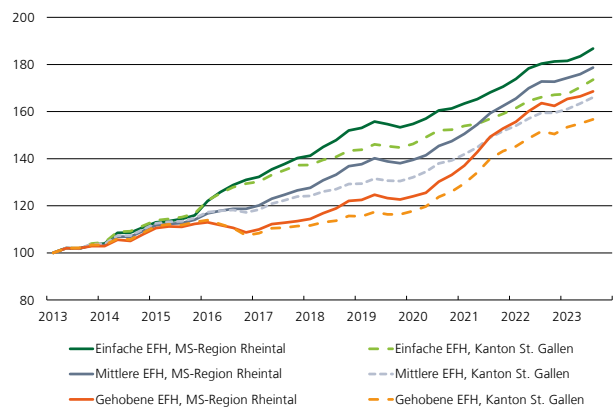
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	76	12	6	23	3	1	3
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↘ ↘	↘	↘	↘	↘	↘	→
Baubewilligte EWG	127	15	25	44	0	6	10
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↗ ↗	↘	↘	↗	→	↗	↗
Angebotsziffer in %, EFH	1.3	1.2	0.7	0.9	1.0	1.4	1.4
3. Q. 2023	↗ ↗	→	↘	↗	↗	↗	→
Angebotsziffer in %, EWG	4.7	4.0	7.6	5.5	6.3	0.7	6.2
3. Q. 2023	↗ ↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'534'000	1'524'000	1'716'000	1'461'000	1'603'000	1'394'000	1'233'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	→	↗	↗	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	868'000	775'000	983'000	820'000	691'000	775'000	756'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	↗	→	↗	↗	↗

→ 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

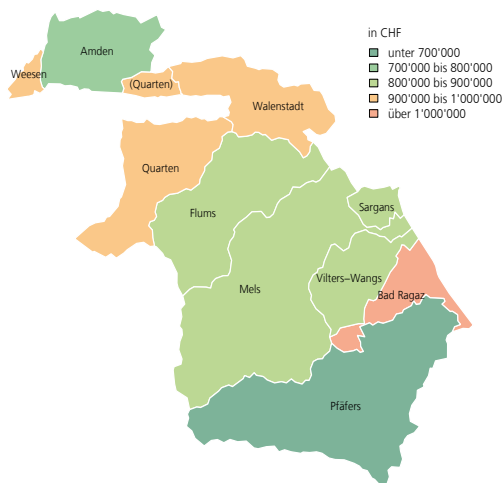
Im Sarganserland hat sich das schon seit Langem sehr dynamische Bevölkerungswachstum jüngst sogar beschleunigt: Mit einem Plus von 1.9 Prozent verzeichnete diese Region im Jahr 2022 die kantonsweit stärkste Zunahme der Einwohnerzahl. Dennoch ist im Oktober 2023 die Nachfrage nach Wohneigentum erneut zurückgegangen. Hauptursache dafür sind die gestiegenen Finanzierungskosten, welche diese Wohnform immer weniger erschwinglich machen. Dementsprechend ist hier eine deutliche Zunahme der Mietinteressenten zu beobachten, wenn auch die Eigenheimnachfrage immer noch wesentlich über dem verfügbaren Angebot liegt.

→ **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: Im 3. Quartal 2023 betrug sie 2.3 Prozent. Am Markt für Einfamilienhäuser werden aktuell nur 1.1 Prozent des Bestandes inseriert, womit sich in diesem Segment das Angebot hier so knapp präsentiert wie sonst nirgends im Kanton St. Gallen.

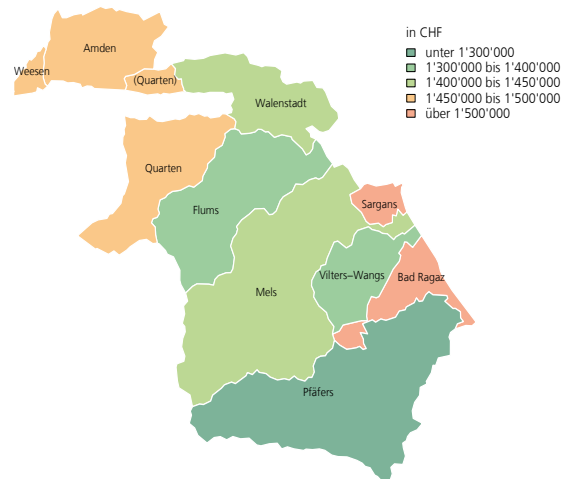
→ **Preisentwicklung:** Zwischen dem 3. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2023 bewegten sich im Sarganserland die Eigenheimpreise überdurchschnittlich stark nach oben. Sowohl ein neuwertiges Standardeinfamilienhaus als auch eine gängige Eigentumswohnung verteuerte sich jeweils um 5 Prozent (Durchschnitt Kanton St. Gallen: plus 4.1 respektive 4.3 Prozent). Im Einfamiliensegment verzeichneten die Gemeinden Sargans, Bad Ragaz und Mels besonders deutliche Wertanstiege, während die Preise der Eigentumswohnungen am stärksten in Walenstadt zugelegt haben.

→ **Ausblick:** Die immer noch verhältnismässig hohen Hypothekarzinsen dürften sich weiterhin dämpfend auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auswirken. So ist zu erwarten, dass sich das zum Teil sehr rege Kaufinteresse im Sarganserland künftig abschwächen wird. Damit wird insgesamt mit einer Verlangsamung der Preisanstiege gerechnet. Ein gewisses Aufwärtspotenzial besteht wegen der anhaltenden Nachfrageüberhänge vor allem in den Gemeinden Mels, Sargans und in Bad Ragaz.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



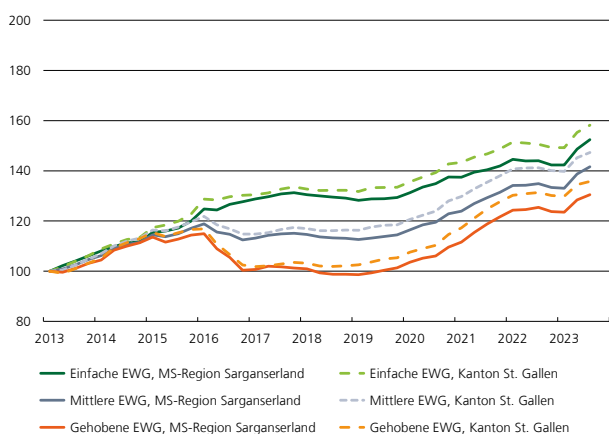


«Im Sarganserland sind die nochmaligen, spürbaren Preissteigerungen beim Wohneigentum unter anderem in der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und dem knappen Angebot begründet.»

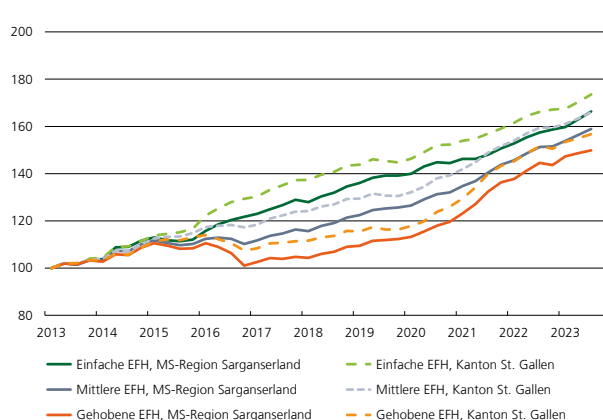
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	66	9	12	2	7	1	9
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	→ ↗	↑	↘	↘	↑	→	↑
Baubewilligte EWG	49	14	4	4	0	3	3
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↗	↑	↘	↑	↘	↑	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.1	0.7	2.5	0.6	2.1	0.0	1.4
3. Q. 2023	→ ↗	→	↑	↘	↑	↘	↑
Angebotsziffer in %, EWG	2.3	2.8	2.3	2.2	1.8	5.7	1.2
3. Q. 2023	→ ↗	↘	↗	↘	↑	→	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'436'000	1'426'000	1'711'000	1'611'000	1'121'000	1'494'000	1'450'000
3. Q. 2023	↑ ↗	↑	↗	↑	→	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	878'000	849'000	1'048'000	826'000	685'000	953'000	768'000
3. Q. 2023	↑ ↗	↗	↗	↗	↑	↑	→

↗ 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

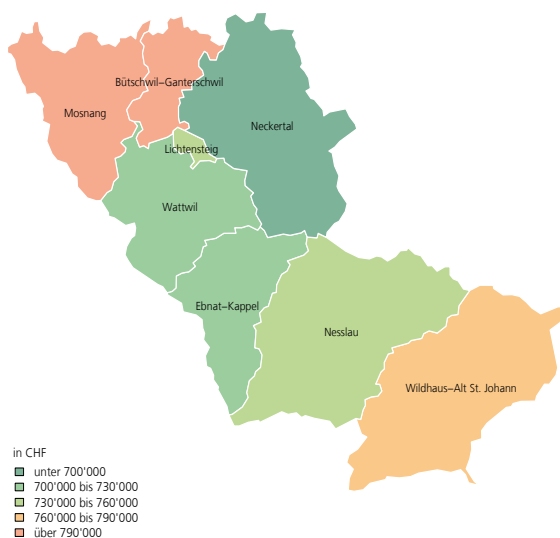
Der gesamtschweizerische Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum zeigt sich auch in der Region Toggenburg. Dies dürfte einerseits den nach wie vor höheren Finanzierungskosten und dem eingetrübten Wirtschaftsausblick zuzurechnen sein. Andererseits ist im Toggenburg die Bevölkerung im letzten Jahr mit 0.8 Prozent auch leicht weniger gewachsen als im kantonalen Mittel (0.9 Prozent). Die Zahl der Suchenden hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert, dennoch werden derzeit noch immer ungefähr doppelt so viele Suchabos wie Inserate auf Online-Portalen aufgeschaltet.

→ **Angebot und Baumarkt:** Während sich das Einfamilienhausangebot auf kantonaler Ebene im 3. Quartal 2023 ausgedehnt hat, wurden in der Region Toggenburg etwas weniger Einfamilienhäuser inseriert als noch vor einem Jahr. Bei den Eigentumswohnungen hingegen hat das verfügbare Volumen in der Region jüngst zugenommen. Genährt wurde es unter anderem von einer Zunahme der Bautätigkeit: In den vergangenen 4 Quartalen wurden fast doppelt so viele Neubaubewilligungen für Eigentumswohnungen gezählt wie im Schnitt der vorangegangenen 5 Jahre.

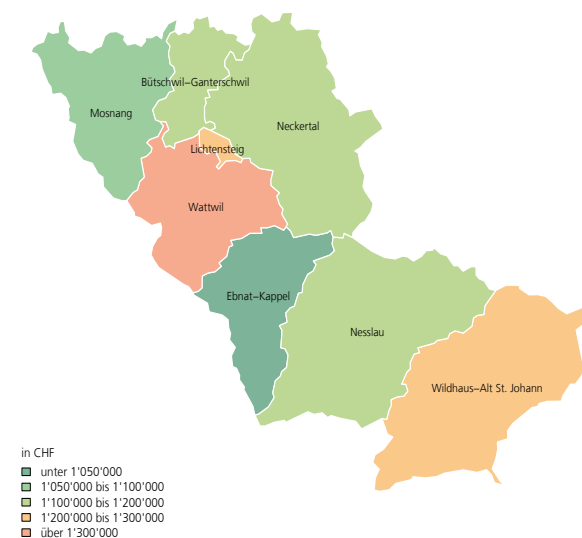
→ **Preisentwicklung:** Die Preise der Einfamilienhäuser nahmen im dritten Quartal 2023 um 5.7 Prozent zu. Mit einem mittleren Transaktionspreis von rund 1.16 Millionen Schweizer Franken bleiben diese Objekte aber immer noch deutlich erschwinglicher als im Rest des Kantons (Durchschnitt Kanton St. Gallen: CHF 1.54 Millionen). Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen haben sich mit einem Plus von 2.9 Prozent etwas weniger dynamisch entwickelt (Kanton St. Gallen: 4.3 Prozent).

→ **Ausblick:** Die gestiegenen Finanzierungskosten werden auch weiterhin für mehr Zurückhaltung bei der Suche nach Wohneigentum sorgen. Der strukturelle Nachfrageüberhang unterstützt den Immobilienmarkt aber ungebrochen. Zudem dürfte das Toggenburg mit den verhältnismässig günstigen Preisniveaus für Eigenheime auch weiterhin als attraktive Wohnregion wahrgenommen werden. Eine flächendeckende Preiskorrektur scheint daher unwahrscheinlich, vielmehr dürften sich die Preise für Wohneigentum in der Region Toggenburg in den kommenden Monaten stabil entwickeln.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



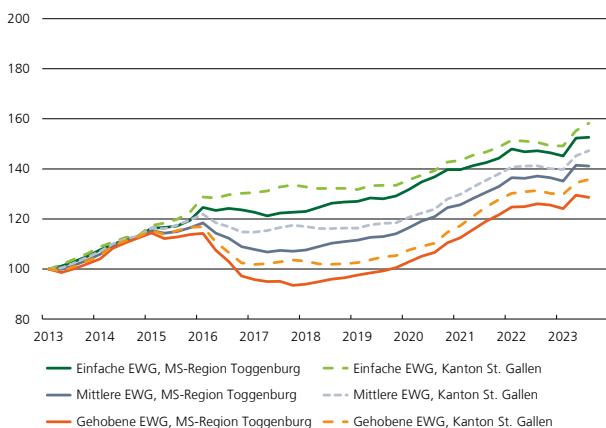


«In der Region Toggenburg übertrifft die rückläufige Nachfrage das Angebot noch immer. Die Wohneigentumspreise sind nochmals gestiegen, bewegen sich aber auf einem vergleichsweise günstigen Niveau.»

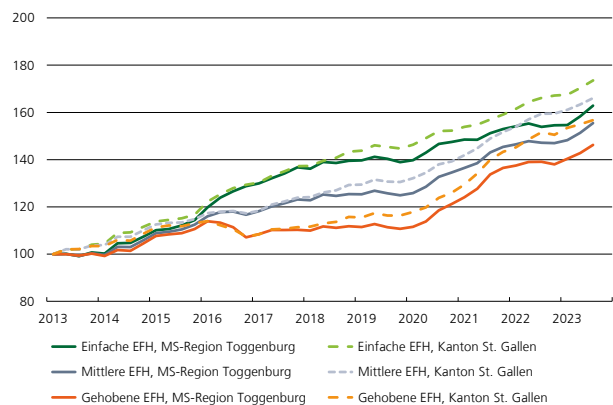
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	44	5	20	7	0	4	0
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	→ ↘	↓	↑	↑	↓	↑	↓
Baubewilligte EWG	112	5	35	35	2	5	0
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↑	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.3	1.8	0.6	0.5	4.0	1.8	0.6
3. Q. 2023	→ ↗	↑	↓	↓	→	↑	→
Angebotsziffer in %, EWG	1.9	2.4	0.2	4.0	1.1	2.0	0.0
3. Q. 2023	↑ ↗	↑	↓	↑	↓	↑	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'164'000	1'379'000	1'116'000	1'114'000	1'212'000	1'269'000	1'055'000
3. Q. 2023	↑ ↗	↑	↑	↗	↑	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	732'000	715'000	642'000	841'000	735'000	776'000	806'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	↗	↗	→	↑	→

↗ 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

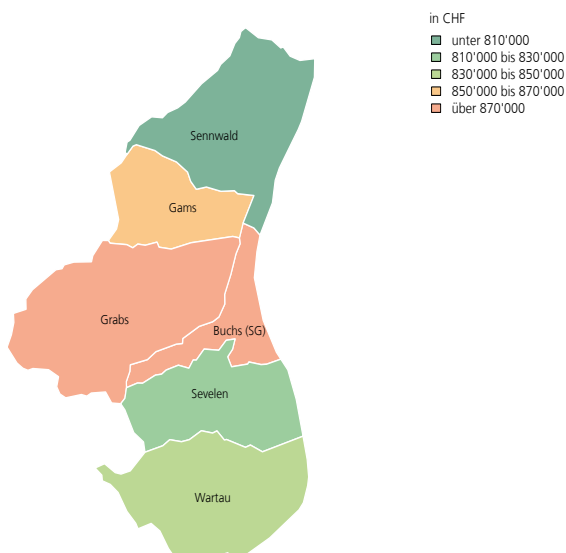
Werdenberg zählt zu den am meisten prosperierenden Regionen im Kanton St. Gallen. Im vergangenen Jahr wurde hier ein sehr starkes Bevölkerungswachstum von 1.8 Prozent registriert, was deutlich über dem Mittel des Kantons liegt (+1.3 Prozent). Im Vergleich mit den anderen Regionen hat zudem in Werdenberg die Nachfrage nach Stockwerkeigentum, gemessen an den auf Vermarktungsplattformen geschalteten Suchabos, im Oktober 2023 nur geringfügig abgenommen (–4 Prozent im Vorjahresvergleich), während die Suchabos für Einfamilienhäuser sogar leicht zugenommen haben (+1 Prozent).

→ **Angebot und Baumarkt:** Der Werdenberger Markt für Wohneigentum ist gemäss Daten für das 3. Quartal 2023 liquider als die Märkte anderer St. Galler Regionen. Bei den Eigentumswohnungen hat sich die Angebotsziffer (Angebot gemessen am Bestand) seit dem letzten Jahr von 3.5 Prozent auf 4.2 Prozent erhöht. Dafür dürfte aber nicht nur die rege Bautätigkeit im Segment des Stockwerkeigentums verantwortlich sein, sondern auch eine gestiegene Anzahl an verkaufswilligen Eigentümern. So hat auch bei den Einfamilienhäusern die Inseratezahl trotz einer geringen Bautätigkeit von 1.5 auf 2.3 Prozent am Bestand zugenommen.

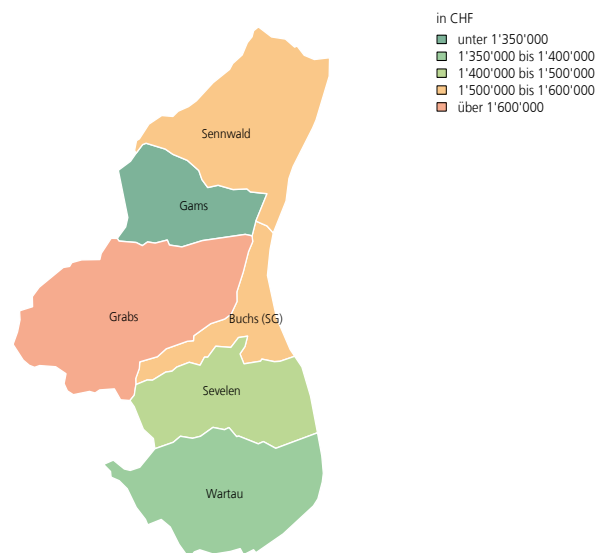
→ **Preisentwicklung:** Die Preise für Einfamilienhäuser zeigen sich bislang noch unbeeindruckt von der Angebotsausweitung. So ist im 3. Quartal 2023 der Handänderungspreis für ein mittleres Einfamilienhaus um satte 7.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegt (+4.1 Prozent). Die Preise der Eigentumswohnungen hingegen entwickelten sich in der Region Werdenberg (+2.8 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr weniger dynamisch als im Durchschnitt des Kantons (+4.3 Prozent).

→ **Ausblick:** Der eingetrübte Konjunkturausblick und die gestiegenen Finanzierungskosten haben in der Region Werdenberg nur zu einem leichten Rückgang der Nachfrage geführt. Die vergleichsweise starke Zunahme der angebotenen Objekte könnte hingegen mit Verzögerung die hiesige Preisentwicklung dämpfen. Deshalb ist bei den Preisen für Stockwerkeigentum eine Seitwärtsbewegung zu erwarten, und auch bei den Einfamilienhäusern kann mit einer Normalisierung der Preisentwicklung gerechnet werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



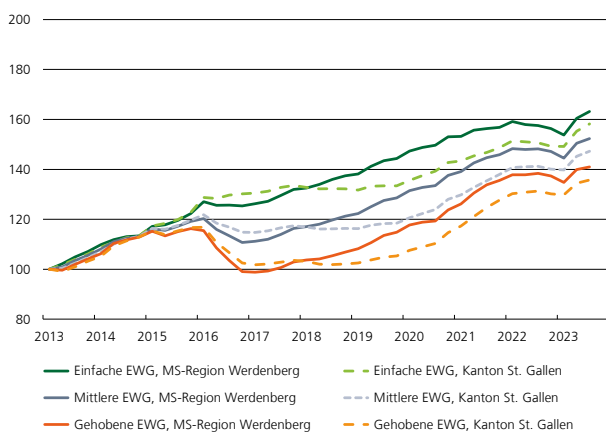


«Trotz einer spürbaren Angebotsausweitung in der Region Werdenberg haben u.a. das Bevölkerungswachstum und die robuste Nachfrage die Einfamilienhauspreise nochmals deutlich ansteigen lassen.»

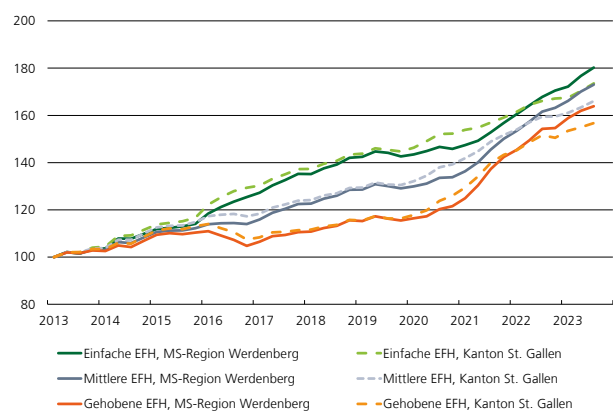
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	35	8	7	3	6	6	5
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↘ ↘	↑	↑	↘	↑	↘	↘
Baubewilligte EWG	123	78	2	26	2	6	9
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘
Angebotsziffer in %, EFH	2.3	1.8	3.2	1.4	1.1	3.6	2.5
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	→	↘	↑	↑
Angebotsziffer in %, EWG	4.2	5.3	0.9	6.9	2.1	3.0	5.5
3. Q. 2023	↗ ↗	↑	↘	→	↑	↑	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'536'000	1'564'000	1'758'000	1'562'000	1'332'000	1'483'000	1'358'000
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	↑	↑	↑	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	863'000	908'000	901'000	793'000	868'000	813'000	836'000
3. Q. 2023	↗ ↗	→	↑	↗	↗	→	↗

→ 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

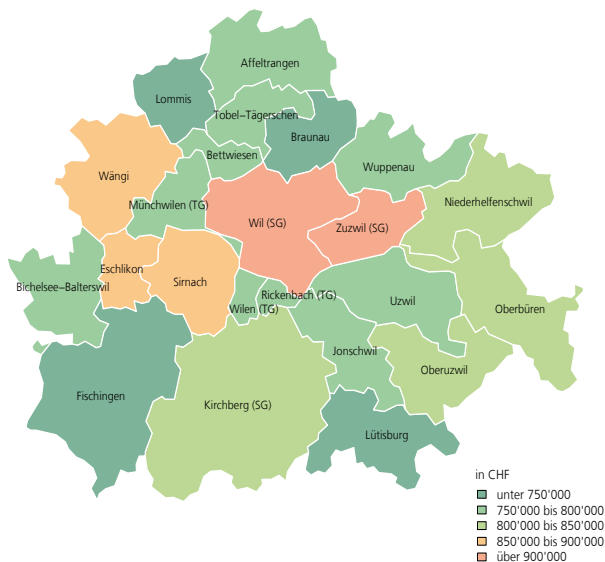
Die Region Wil steht aufgrund ihrer Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzzentren bei Wohnungssuchenden anhaltend hoch im Kurs und verzeichnete im Jahr 2022 ein entsprechend reges Bevölkerungswachstum von 1.4 Prozent. Aufgrund der gestiegenen Hypothekarzinsen hat sich die Nachfrage nach Wohnraum zugunsten des Mietwohnungsmarktes verschoben: Während die Suchabos für Mietwohnungen in der Region Wil seit Beginn der Zinswende im Jahr 2022 um 22 Prozent gestiegen sind, haben jene für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser um 14 respektive 21 Prozent abgenommen. Nichtsdestotrotz vermag die Nachfrage nach Eigenheimen das verfügbare Angebot zu übersteigen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Beim Wiler Stockwerkeigentum hat sich die Angebotssituation entspannt, da im Herbst 2023 wieder deutlich mehr Objekte auf dem Markt waren als noch im Vorjahr. Dabei handelt es sich jedoch vielfach um Liegenschaften älteren Baujahres, denn die Neubautätigkeit in der Region zieht zwar etwas an, bewegt sich mit rund 150 baubewilligten Wohnungen aber immer noch ein Viertel unter dem langfristigen Durchschnitt von rund 200 Wohnungen. Das Einfamilienhausangebot ist ebenfalls leicht gestiegen, beträgt jedoch zurzeit nur 1.4 Prozent des Bestands.

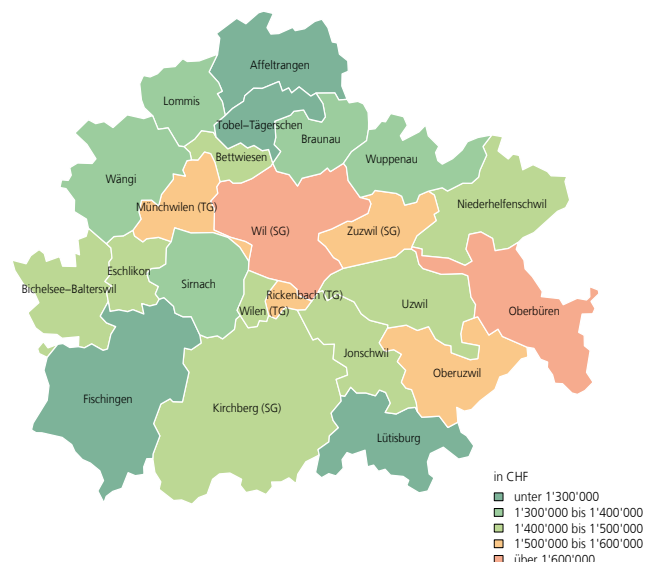
→ **Preisentwicklung:** Das Preiswachstum für mittlere Einfamilienhäuser hat sich in der Region Wil im 3. Quartal 2023 weiter abgeschwächt und kommt mit einem Jahreswachstum von 2.7 Prozent deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 4.1 Prozent zu liegen. Bei den mittleren Eigentumswohnungen hat sich der Preisanstieg im Vergleich zum Frühjahr dagegen verstärkt und liegt mit einem Plus von 5.6 Prozent im Vergleich zum 3. Quartal 2022 über dem kantonalen Durchschnitt von 4.3 Prozent.

→ **Ausblick:** Aufgrund der höheren Hypothekarzinsen wird in der Region Wil die Nachfrage nach Mietwohnungen derzeit stärker befeuert als jene nach Wohneigentum. Diese Entwicklung könnte wegen der nun ebenfalls steigenden Wohnungsmieten zwar wieder etwas gedrosselt werden – dennoch ist absehbar, dass die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum auch im Jahr 2024 von Zurückhaltung geprägt sein wird. Die Gefahr von markanten Preiskorrekturen ist hier in Anbetracht der immer noch sehr robusten Nachfrage jedoch gering.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



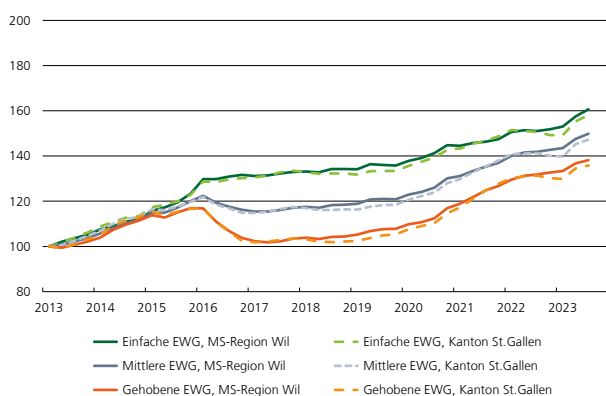


«Die Region Wil ist weiterhin ein gesuchter Wohnort. Die Einfamilienhaus-Preise sind nochmals leicht angestiegen, während die Preise von Eigentumswohnungen deutlich zugelegt haben.»

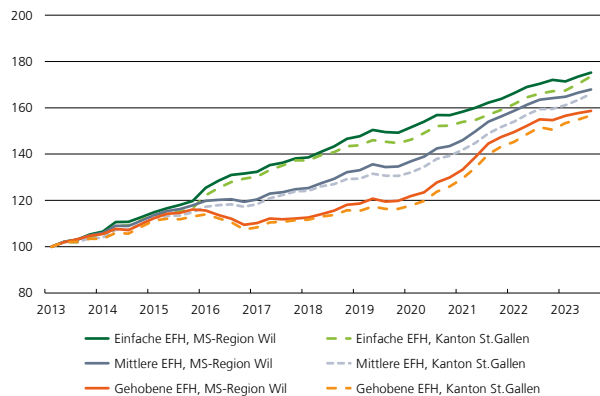
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	116	18	13	11	8	1	2
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↗ ↗	↗	→	↗	↗	↘	↘
Baubewilligte EWG	151	16	6	2	0	7	2
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↗ ↗	↗	↗	↘	→	→	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.4	2.0	1.6	2.6	2.3	0.3	1.0
3. Q. 2023	→ →	↗	↗	↗	↗	↘	↗
Angebotsziffer in %, EWG	3.7	5.1	3.8	4.2	2.3	1.5	1.9
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	→	↗	↗	↘	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'494'000	1'901'000	1'471'000	1'449'000	1'262'000	1'432'000	1'436'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	→	→	↗	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	847'000	974'000	794'000	829'000	694'000	828'000	778'000
3. Q. 2023	↗ ↗	↗	→	↗	→	↗	→

→ 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 Appenzell-Ausserrhoden

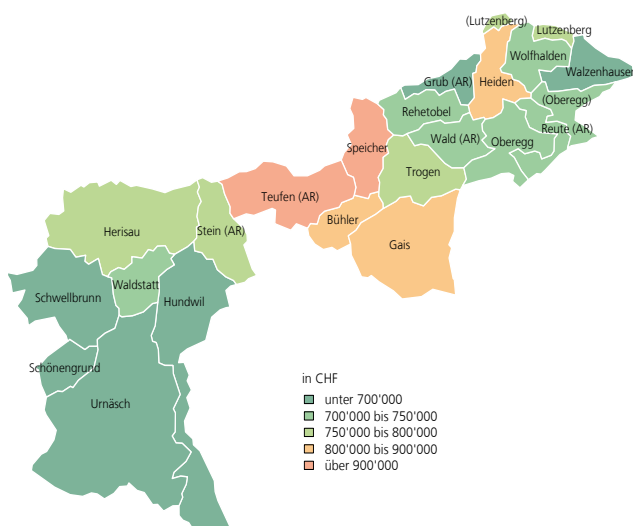
Die Nachfrage nach Wohneigentum hat im Kanton Appenzell-Ausserrhoden im Vergleich zu den Vorjahren spürbar abgenommen. Dies hängt nicht nur mit der anhaltenden Verlagerung der Nachfrage ins Mietsegment zusammen, sondern auch mit dem geringen Bevölkerungswachstum in dieser Region. Dennoch besteht hier weiterhin ein Nachfrageüberhang: Auf jede inserierte Wohnung treffen aktuell im Schnitt immer noch über zwei Interessenten und Interessentinnen, im Segment der Einfamilienhäuser ist das Verhältnis knapp drei Suchende pro inseriertem Objekt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot für Wohneigentum im Kanton Appenzell-Ausserrhoden hat im vergangenen Jahr nur wenig zugenommen. Auch die Neubautätigkeit bleibt hier vorerst verhalten, denn sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Segment der Eigentumswohnungen geht die Zahl der neubaubewilligten Objekte zurück. Besonders auffällig ist der Rückgang der Bautätigkeit beim Stockwerkeigentum. Im Vergleich zum Mittel der letzten 5 Jahre hat sich die Zahl der Baubewilligungen in den vergangenen 12 Monaten mehr als halbiert. Zumindest baubedingt dürfte sich das Angebot somit nicht ausweiten.

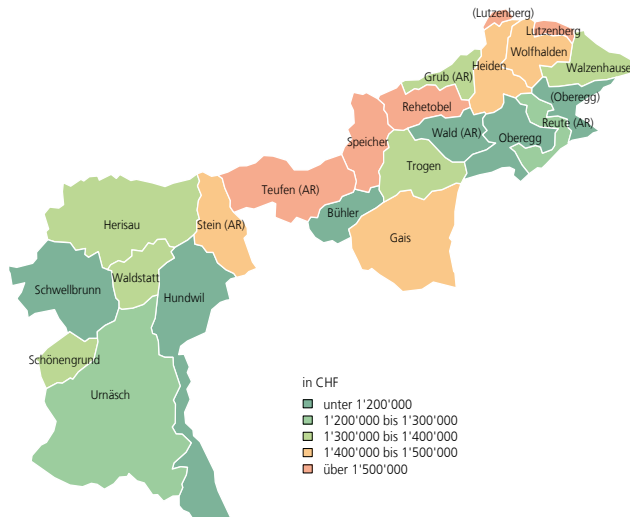
→ **Preisentwicklung:** Nachdem im Frühjahr 2023 im Vorjahresvergleich noch ein Minus von 3 Prozent zu beobachten war, haben sich die Preise für Einfamilienhäuser in Appenzell-Ausserrhoden nun wieder deutlich erholt: Im 3. Quartal 2023 sind die Preise im Vergleich zum 3. Quartal 2022 um 8.8 Prozent in die Höhe geklettert. Bei den Preisen für Stockwerkeigentum hingegen blieb derweil eine Erholung vorerst aus – wie bereits im Frühjahr entwickelten sie sich auch im Herbst 2023 rückläufig (–2.9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr).

→ **Ausblick:** Der Druck auf die hiesigen Eigenheimmärkte dürfte im laufenden Jahr anhalten. Den jüngst beobachteten Preisanstiegen bei den Einfamilienhäusern im Kanton Appenzell-Ausserrhoden liegen keine strukturellen Impulse zugrunde, sodass es sich höchstwahrscheinlich um einen Aufholeffekt handelt. Beim Stockwerkeigentum wirkt sich die geringe Bautätigkeit stabilisierend auf das am Markt verfügbare Angebot aus. In beiden Segmenten kann daher von einer Seitwärtsbewegung der Preise ausgegangen werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



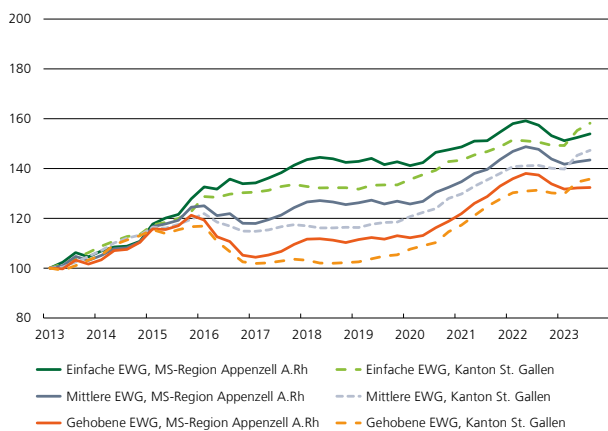


«In Appenzell Ausserrhoden ist die Nachfrage rückläufig, aber höher als das Angebot. Die Einfamilienhauspreise sind deutlich gestiegen, während die Preise für Eigentumswohnungen leicht tiefer liegen.»

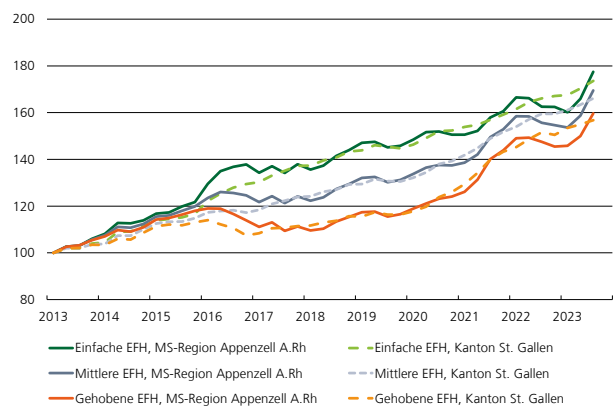
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Zahlenspiegel

	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	43	8	8	6	1	0	0
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↘ →	↑	↑	↑	↑	↘	→
Baubewilligte EWG	41	2	3	0	0	0	4
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↘	↘	↑	↘	→	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	2.2	1.8	1.8	2.1	6.3	1.4	3.4
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	↑	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EWG	2.6	3.1	2.2	4.5	5.7	0.0	0.0
3. Q. 2023	→ →	↑	↘	↑	↑	→	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'414'000	1'341'000	1'841'000	1'604'000	1'316'000	1'259'000	1'110'000
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	→	↑	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	798'000	773'000	1'093'000	922'000	637'000	714'000	719'000
3. Q. 2023	↘ →	↘	→	↘	↗	→	↗

→ 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.