

Region Sarganserland

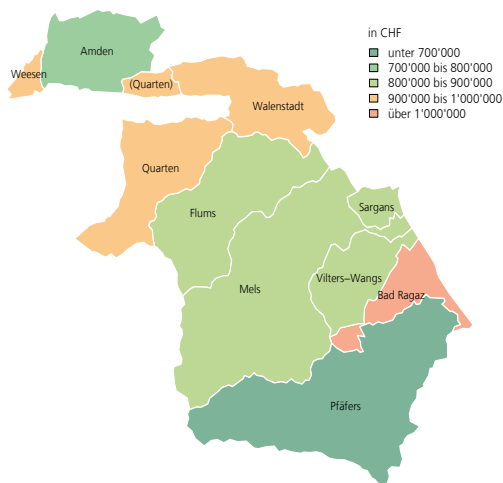
Im Sarganserland hat sich das schon seit Langem sehr dynamische Bevölkerungswachstum jüngst sogar beschleunigt: Mit einem Plus von 1.9 Prozent verzeichnete diese Region im Jahr 2022 die kantonsweit stärkste Zunahme der Einwohnerzahl. Dennoch ist im Oktober 2023 die Nachfrage nach Wohneigentum erneut 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.

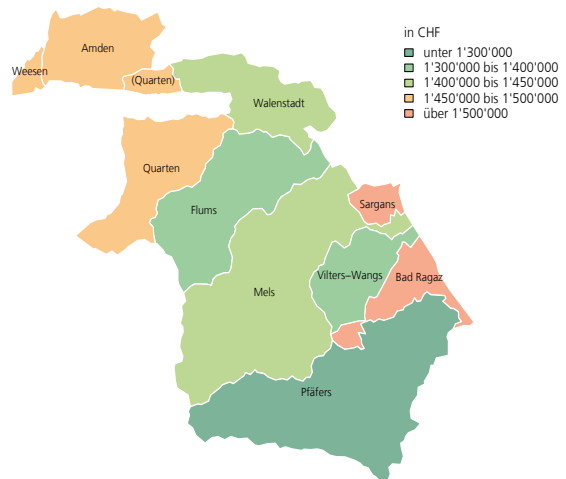
→ **Preisentwicklung:** Zwischen dem 3. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2023 bewegten sich im Sarganserland die Eigenheimpreise überdurchschnittlich stark nach oben. Sowohl ein neuwertiges Standardeinfamilienhaus als auch eine gängige Eigentumswohnung verteuerte sich jeweils um 5 Prozent (Durchschnitt 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)



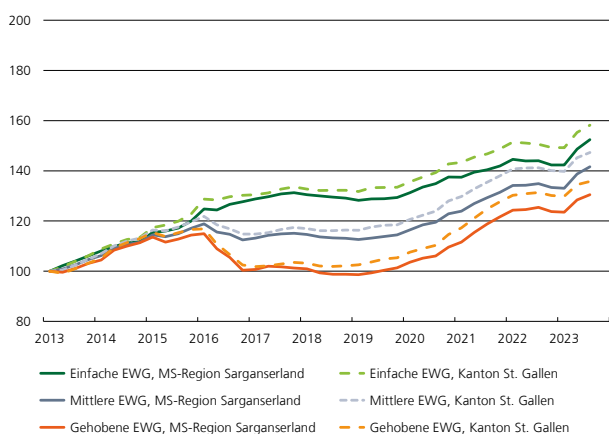


«Im Sarganserland sind die nochmaligen, spürbaren Preissteigerungen beim Wohneigentum unter anderem in der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und dem knappen Angebot begründet.»

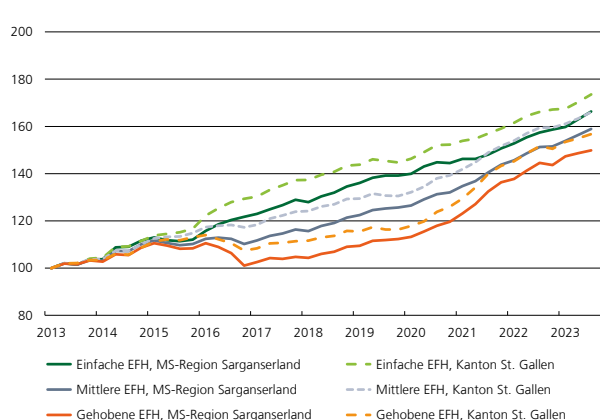
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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.