

Immobilienmarkt: Standortbestimmung und Ausblick 2023

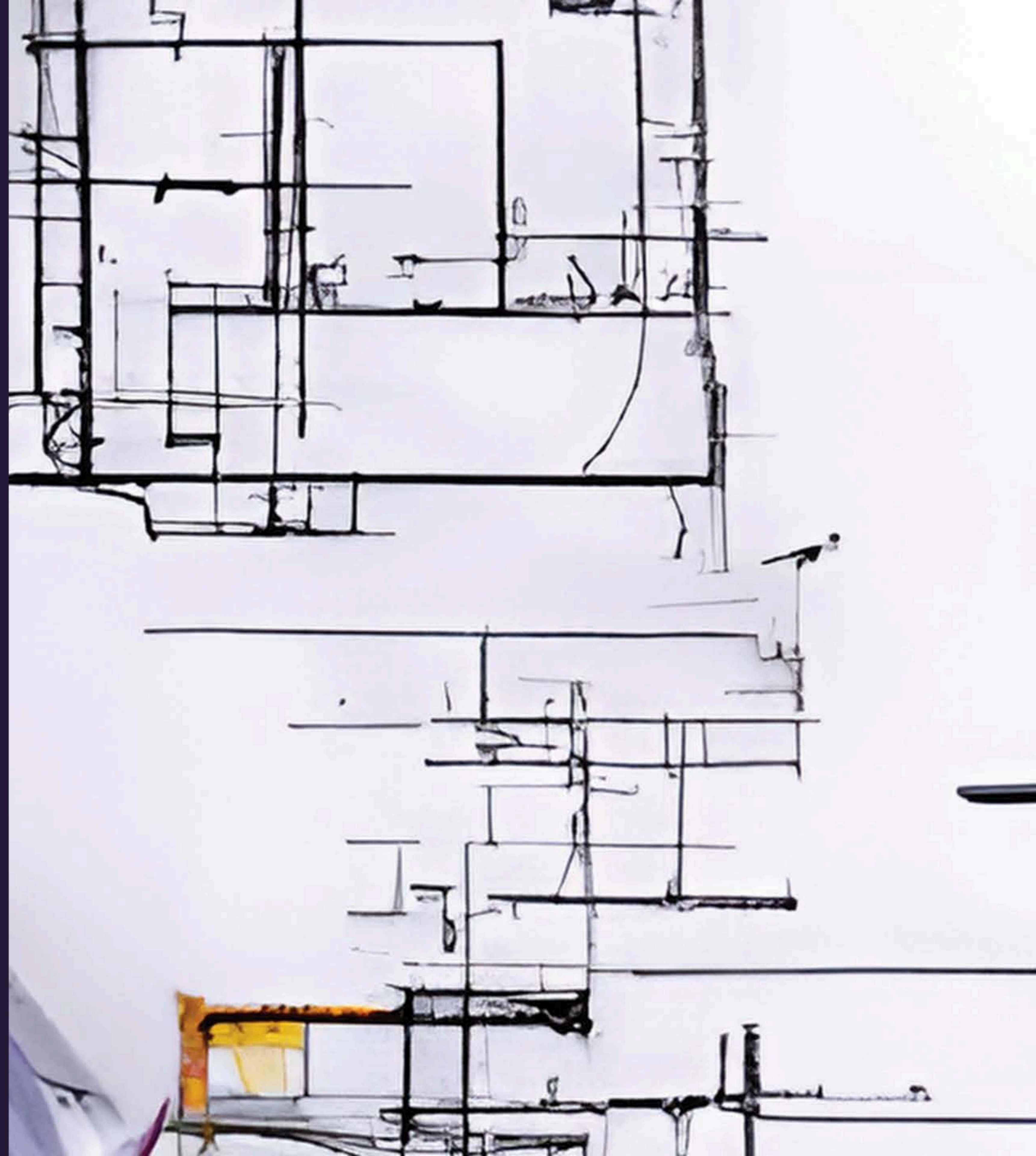
Patrick Schnorf

11. Januar 2023

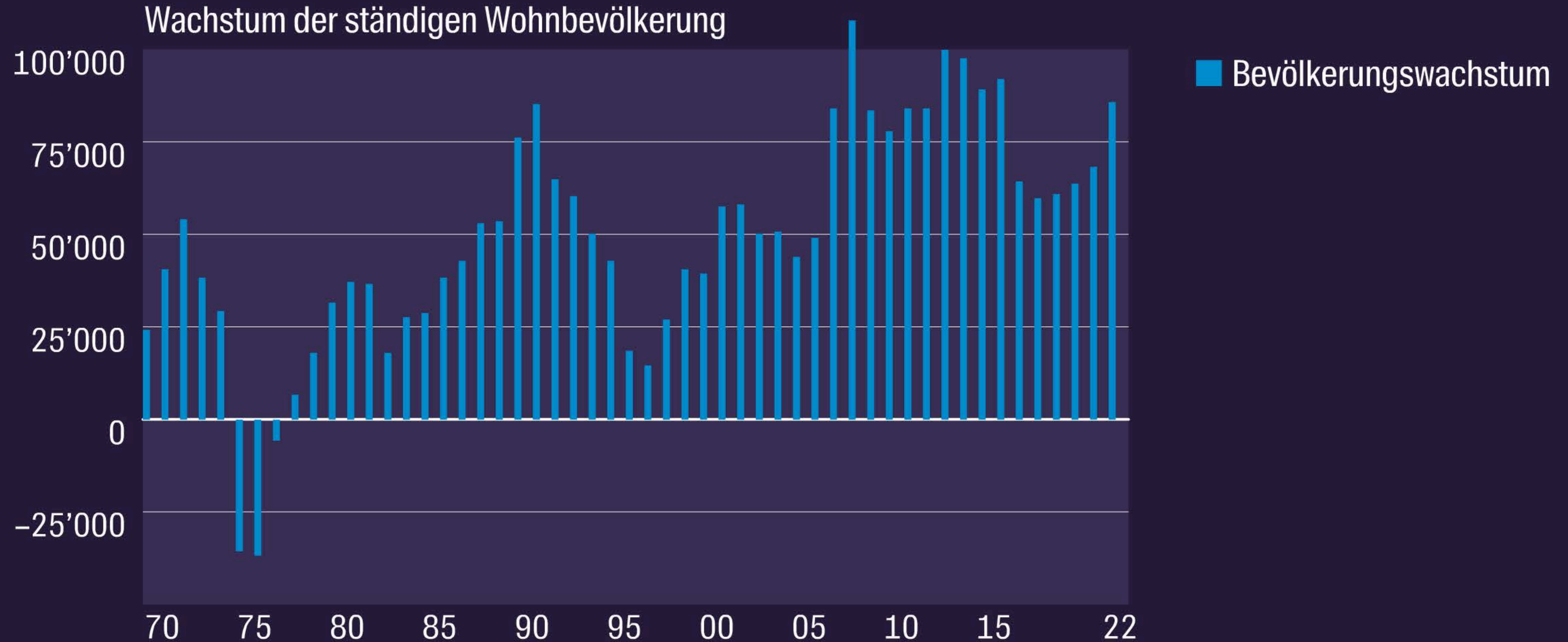


1

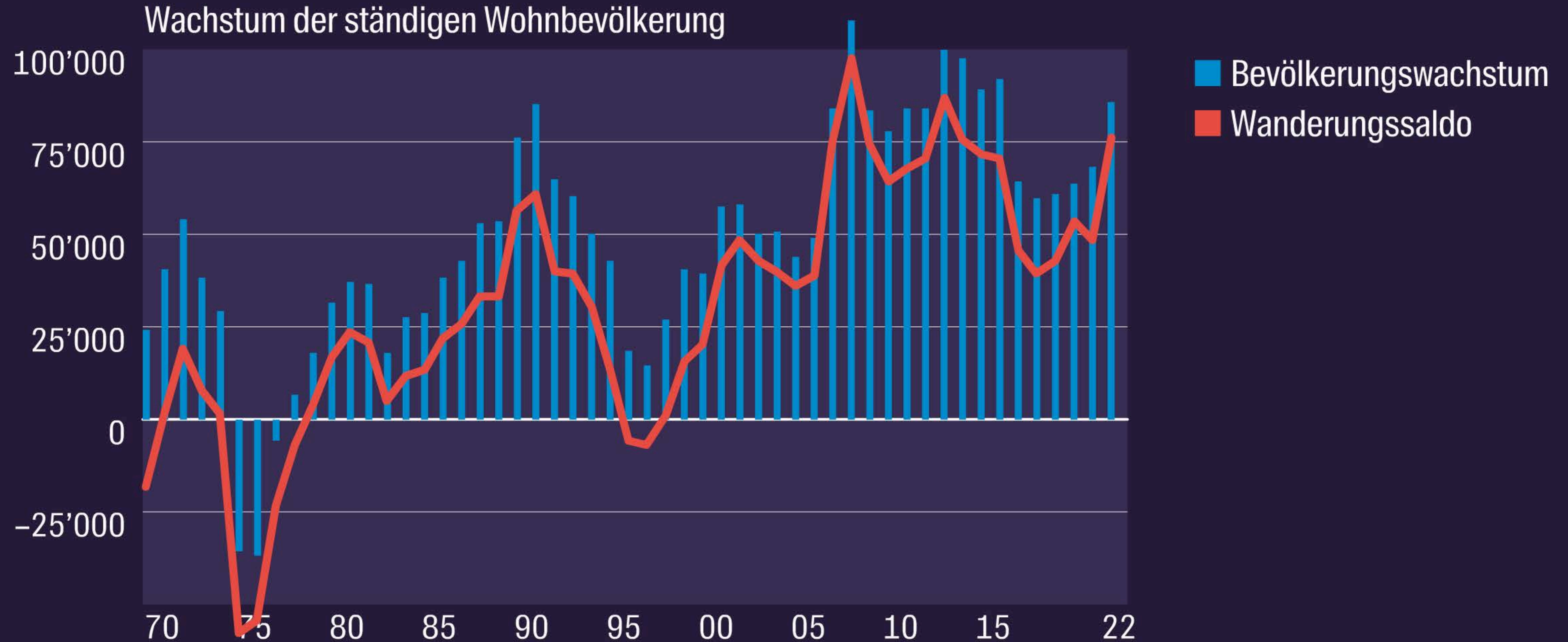
Umfeld und Basisszenario 2023



Nachfrage

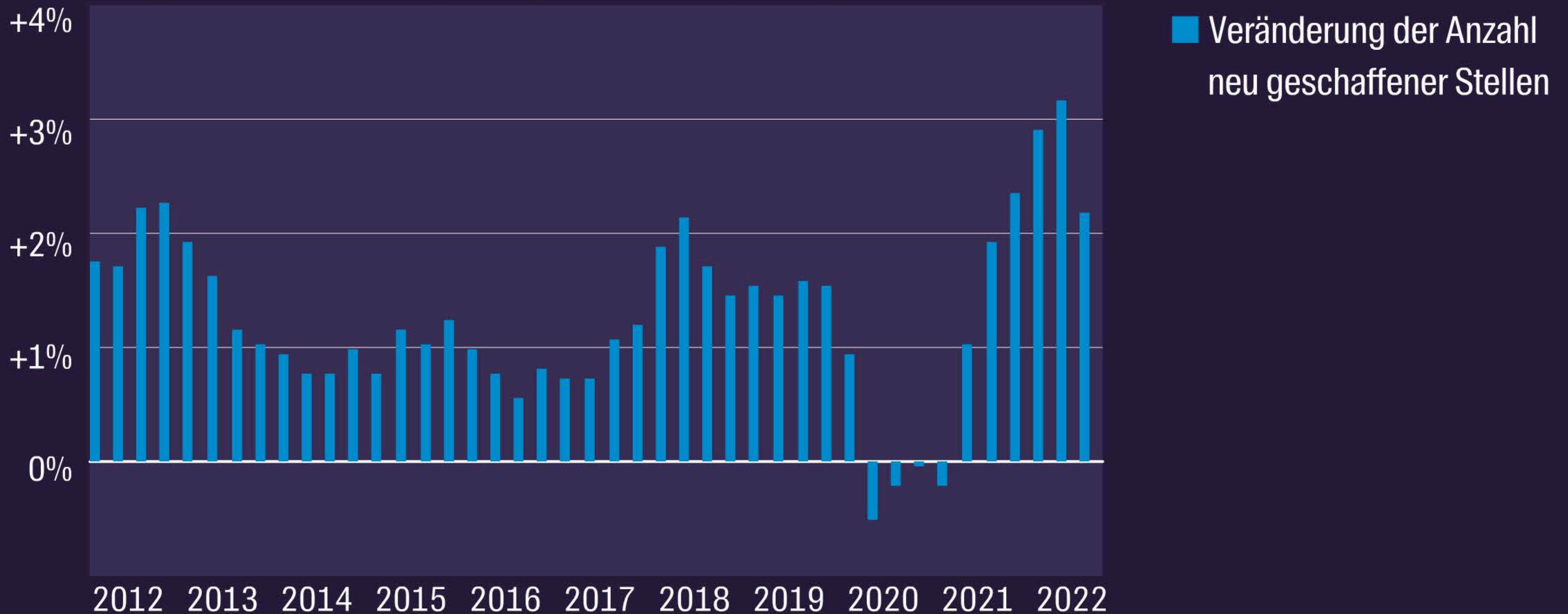


Nachfrage



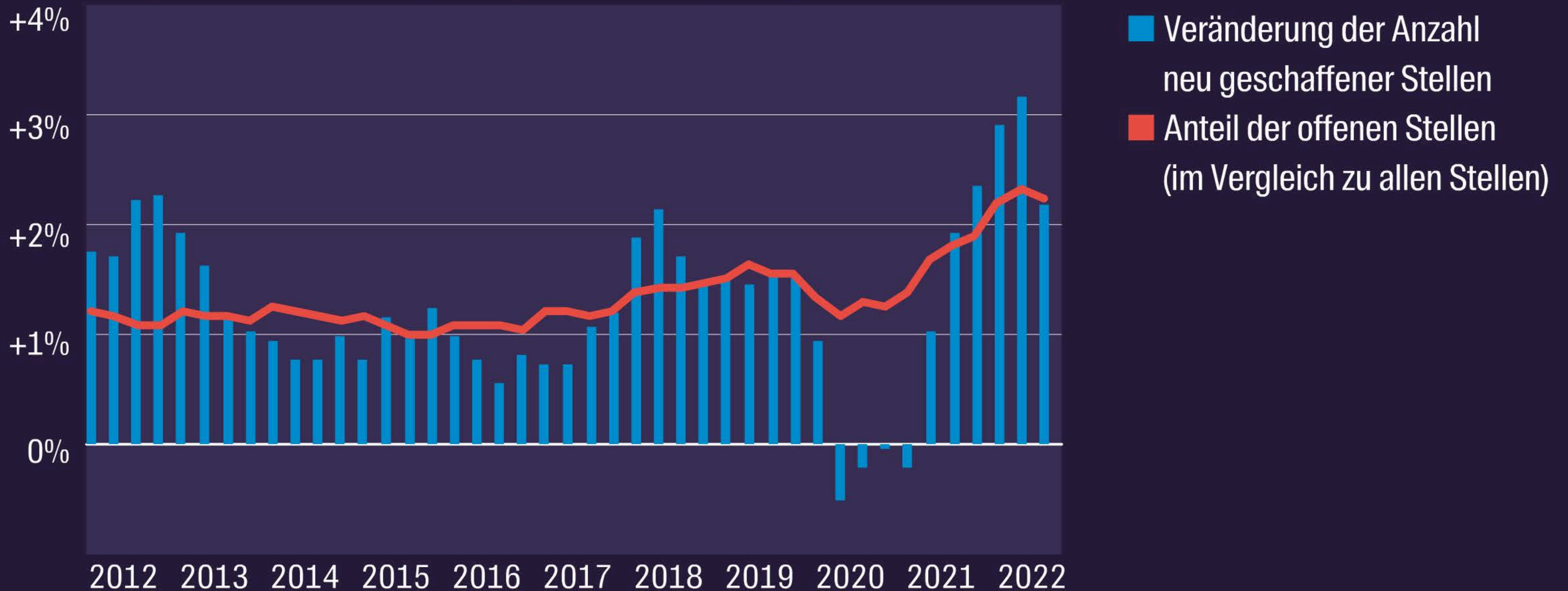
Arbeitsmarkt: Rege Nachfrage und Personalmangel

Neu geschaffene Stellen (im Vergleich zum Vorjahresquartal, Stand: 3. Q. 2022)



Arbeitsmarkt: Rege Nachfrage und Personalmangel

Neu geschaffene Stellen (im Vergleich zum Vorjahresquartal, Stand: 3. Q. 2022)



Basisszenario 2023

+0.7%

Bruttoinlandprodukt

+0.7%

Beschäftigung

+1.2%

Anzahl Haushalte

+2.2%

Inflation

+1.5%

Saron

Jahresdurchschnitt 2013–2022

+1.7%

Bruttoinlandprodukt

+1.2%

Beschäftigung

+1.3%

Anzahl Haushalte
(2013–2021)

+0.3%

Inflation

-0.5%

Libor/Saron

2

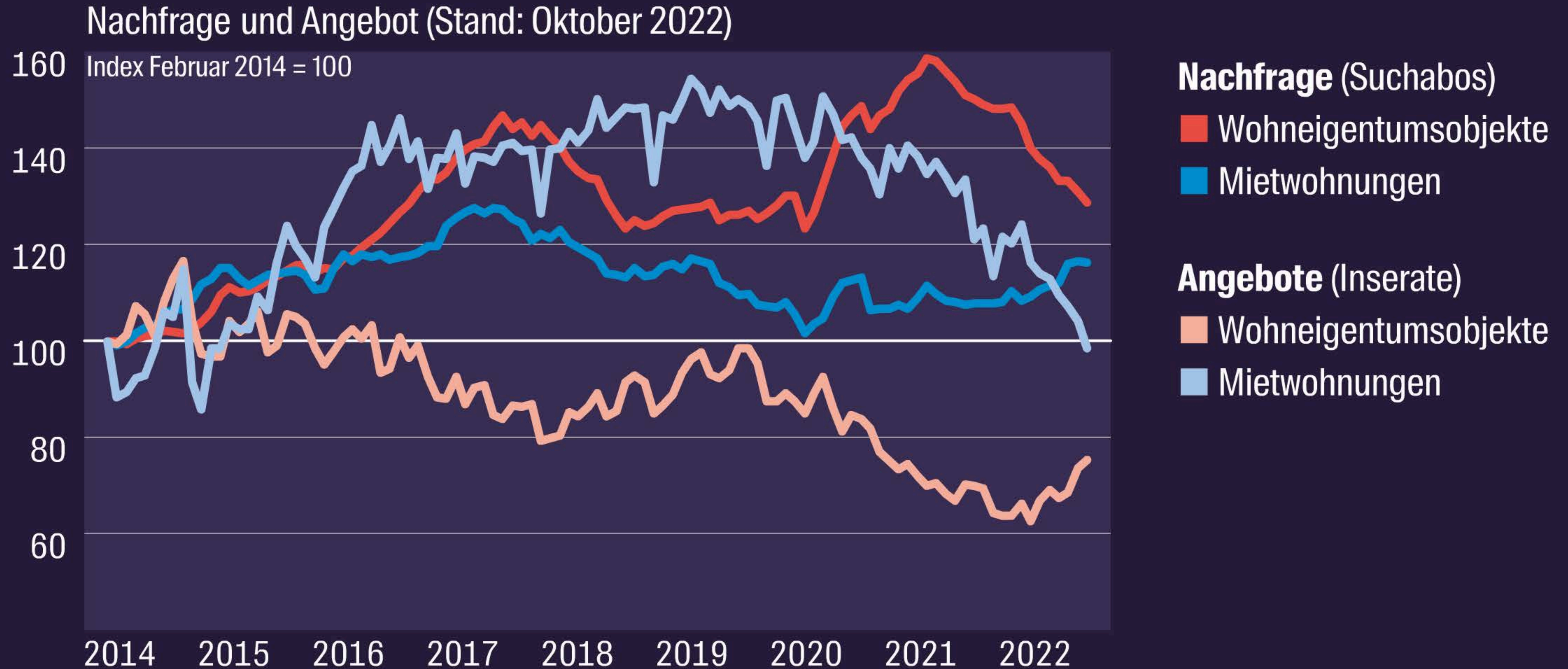
Der Schweizer Immobilienmarkt



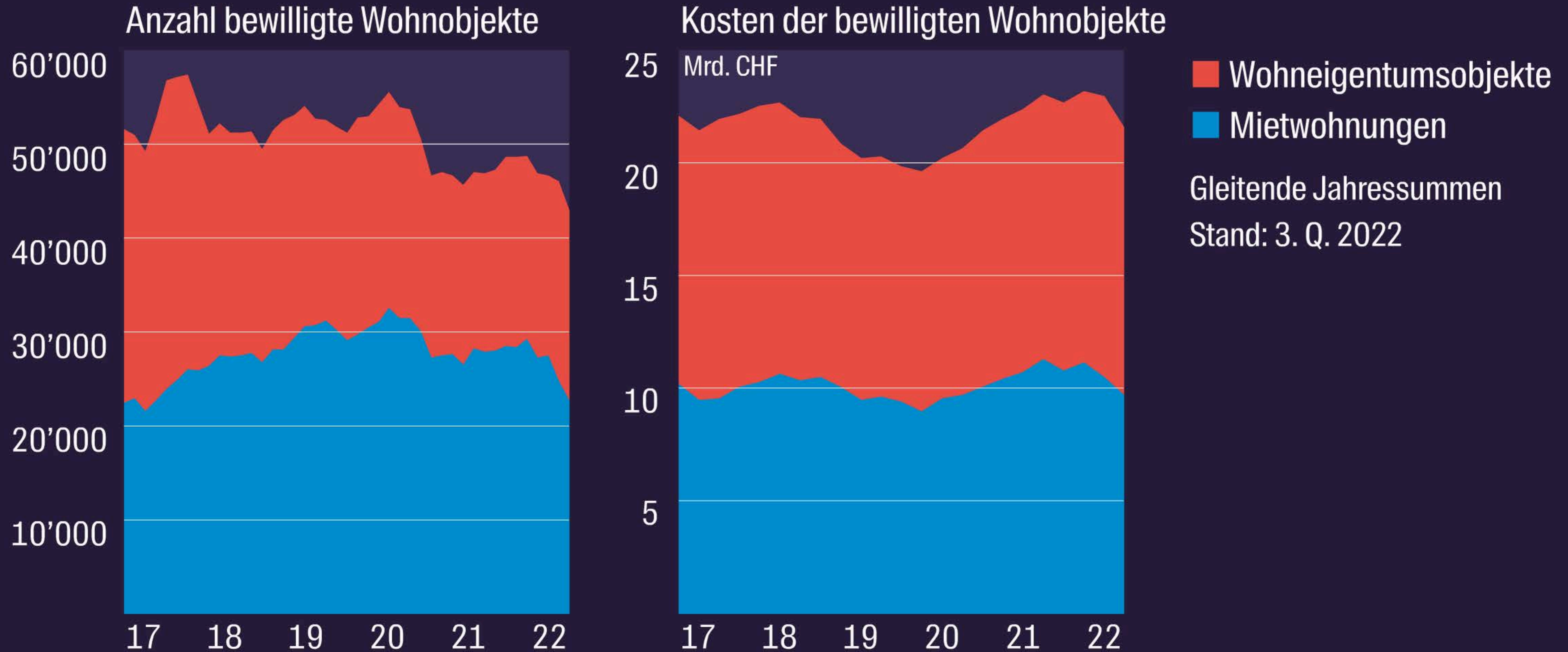
Nachfrageüberhang



Nachfrageüberhang

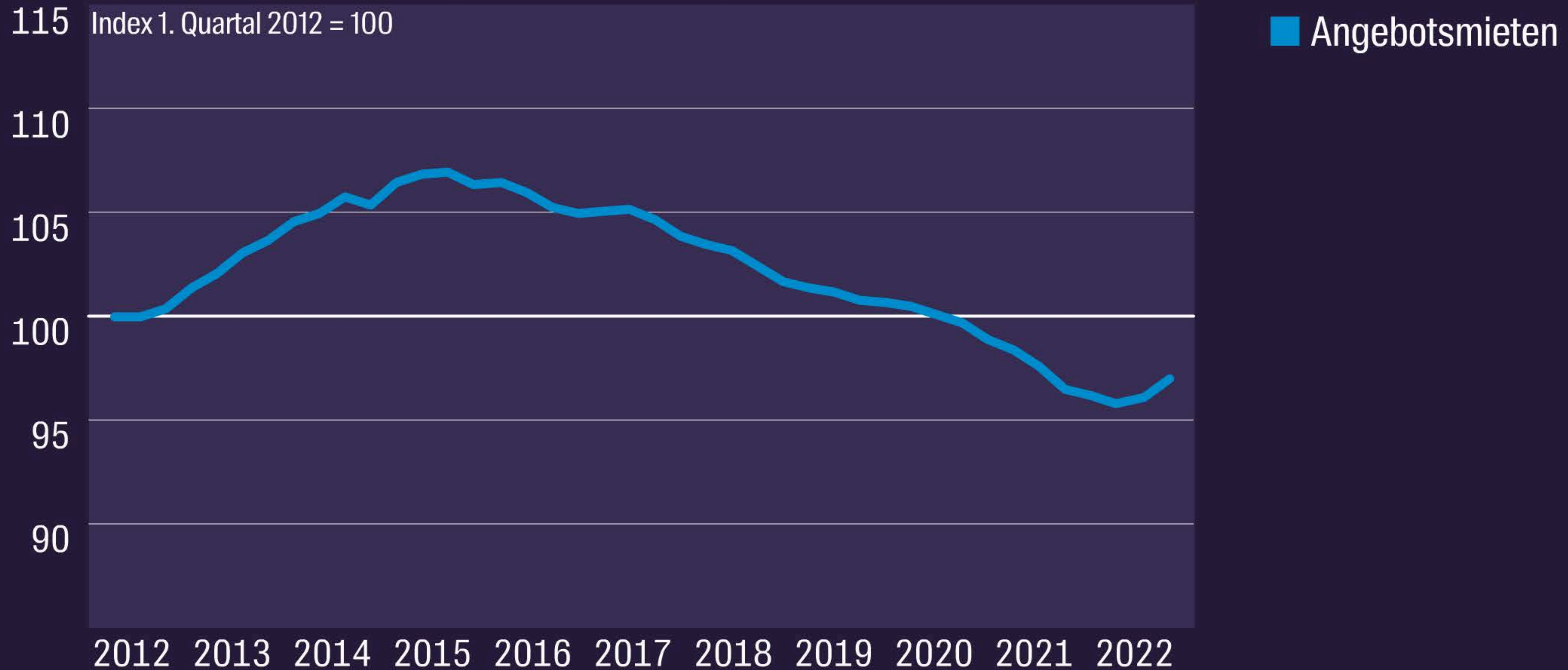


Wohnbautätigkeit



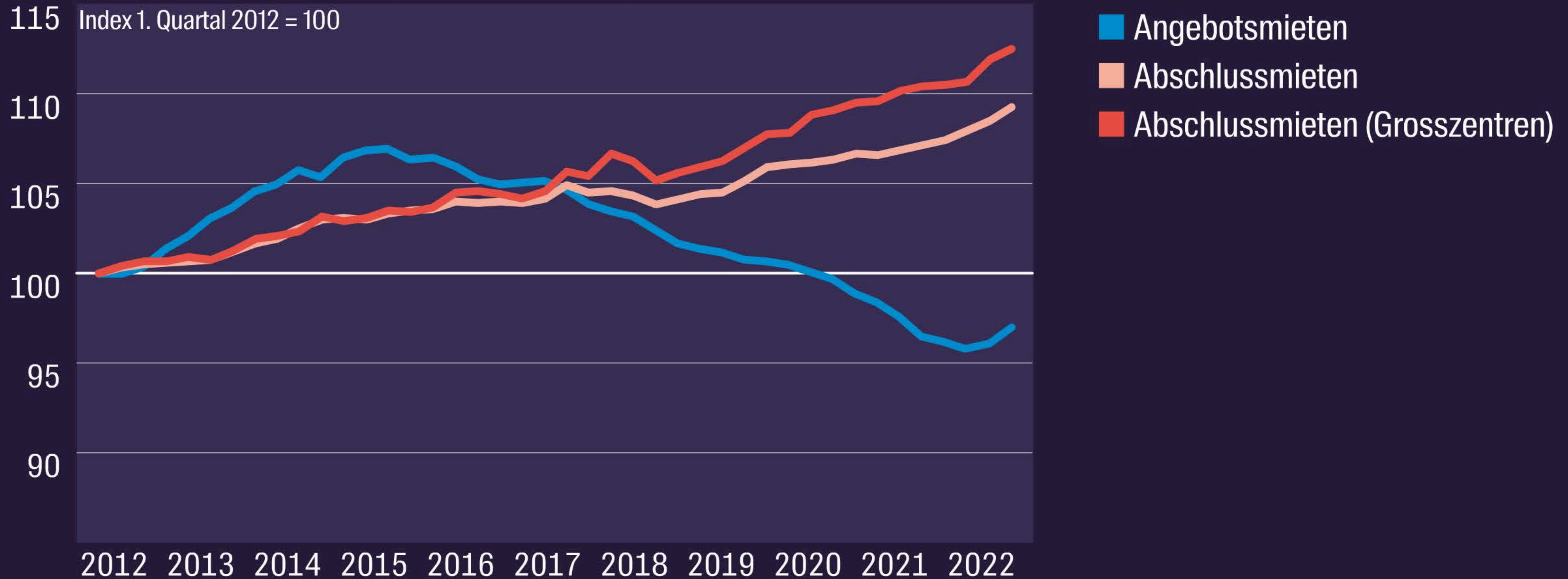
Mietwohnungen

Entwicklung der Mieten (Stand: 2. Q. 2022)



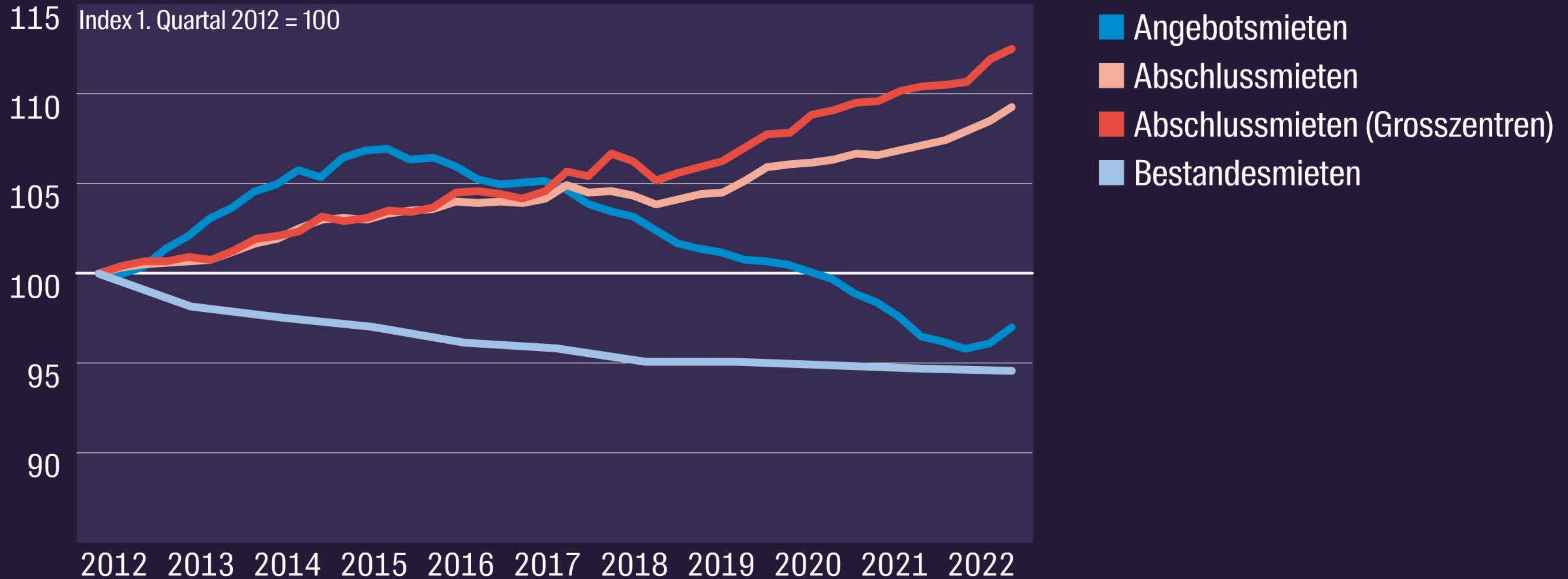
Mietwohnungen

Entwicklung der Mieten (Stand: 2. Q. 2022)



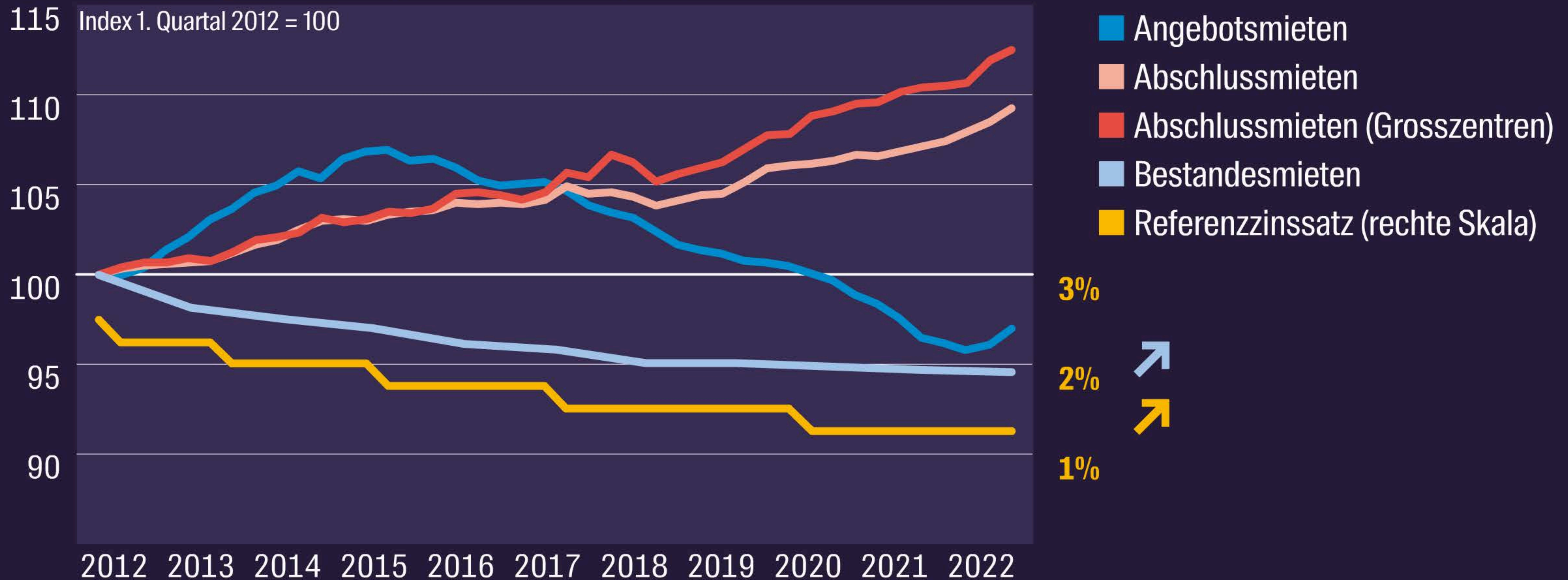
Mietwohnungen

Entwicklung der Mieten (Stand: 2. Q. 2022)



Mietwohnungen

Entwicklung der Mieten (Stand: 2. Q. 2022)



Angebotsmieten und -preise

Prognose 2023

Mietwohnungen



Eigentumswohnungen



Einfamilienhäuser



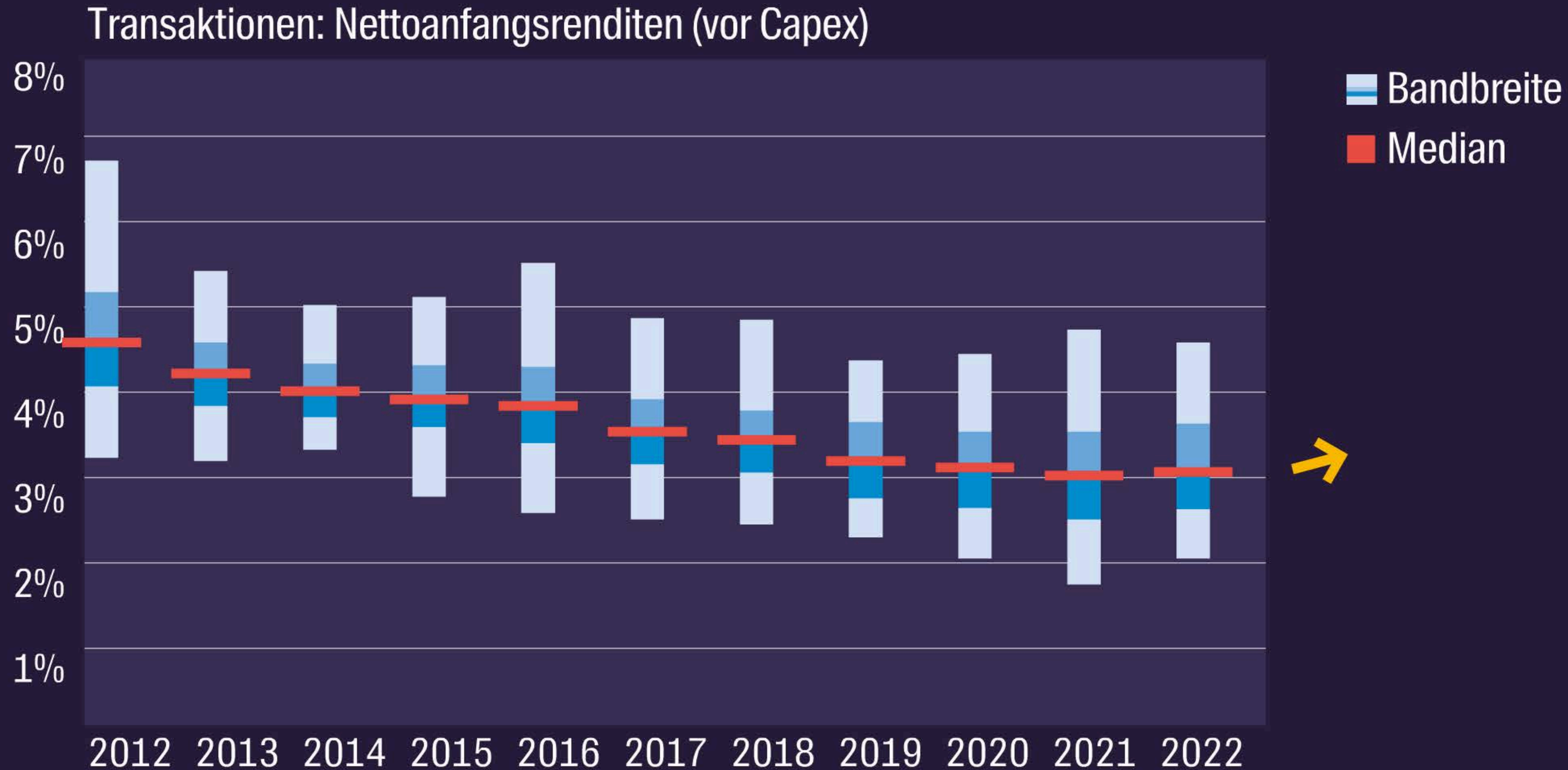
Büroflächen



Verkaufsflächen



Renditeliegenschaften



3

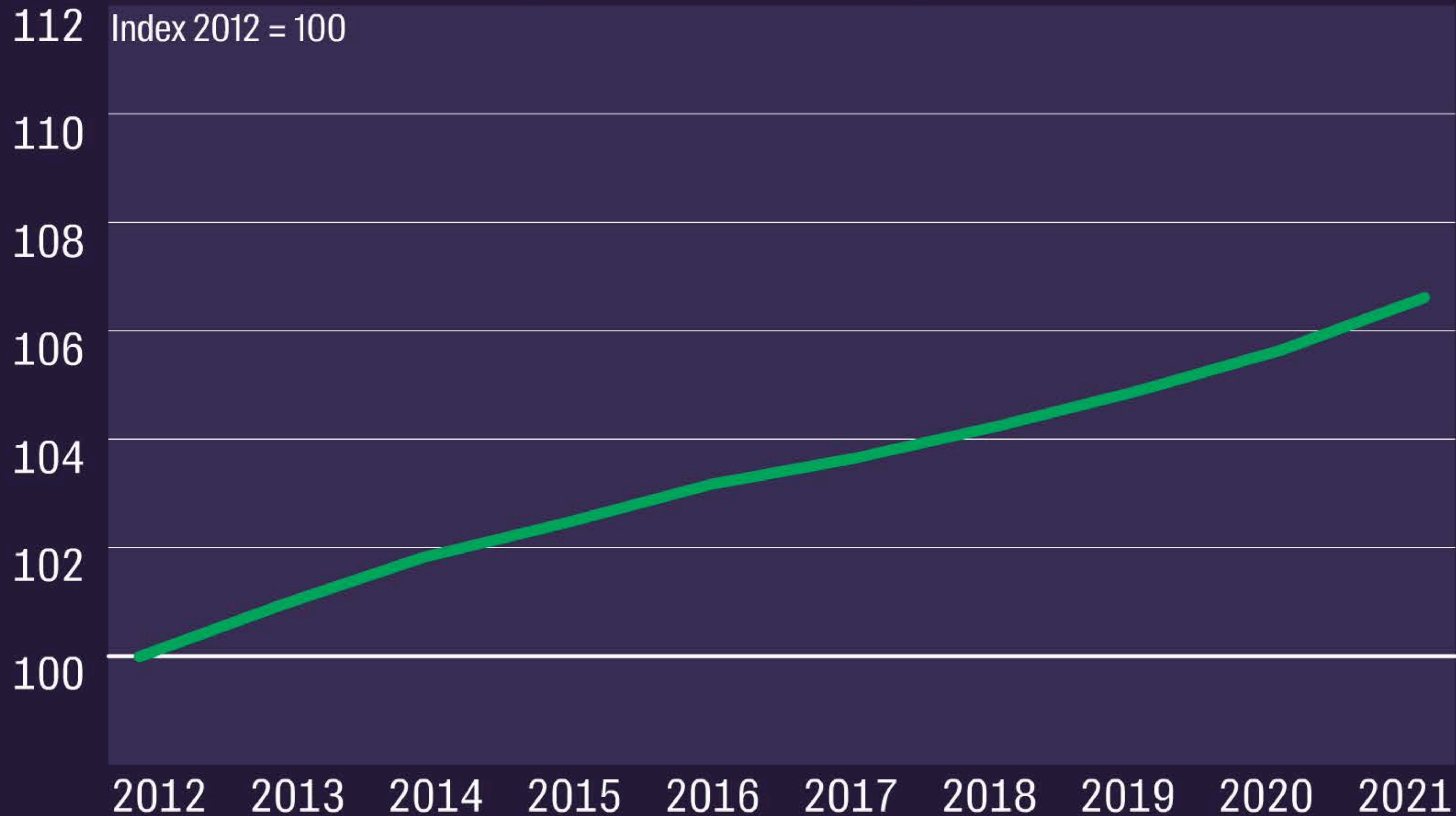
Der Immobilienmarkt in der Ostschweiz



Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

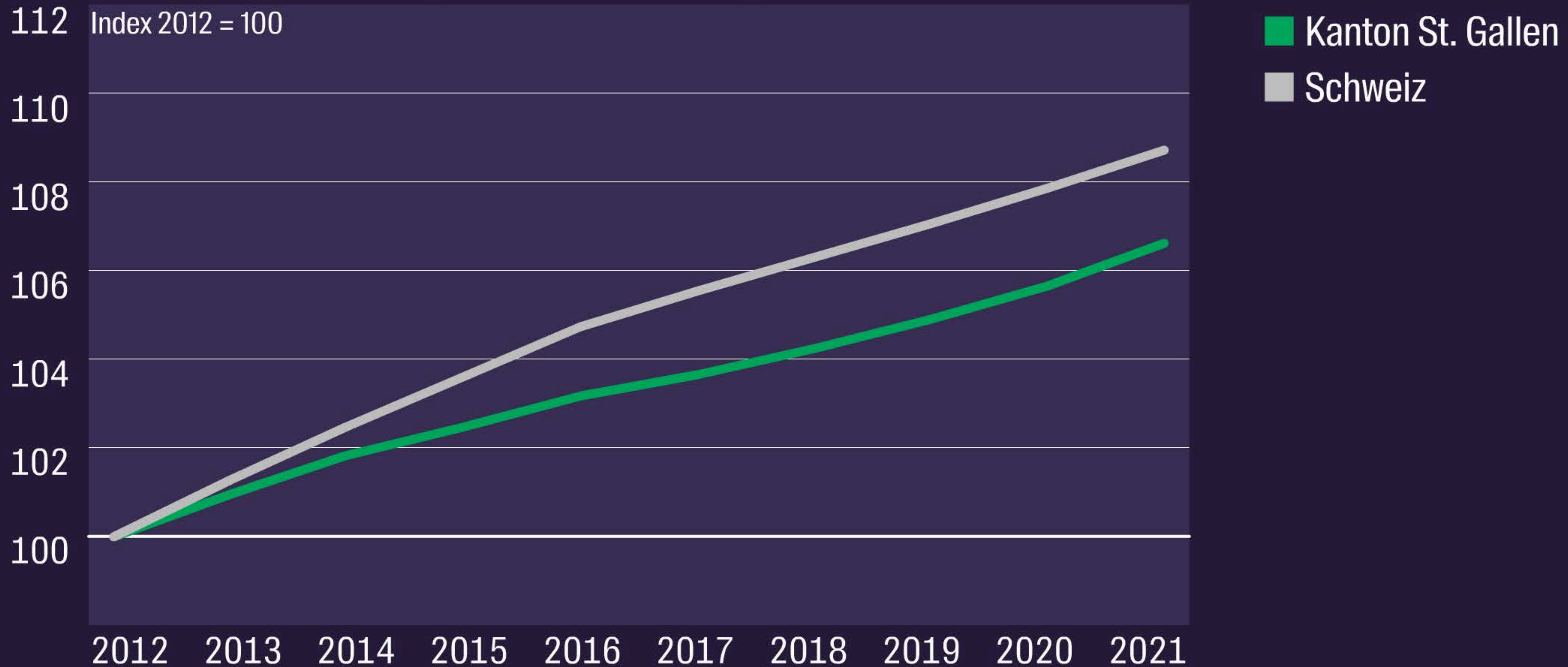
Index 2012 = 100



■ Kanton St. Gallen

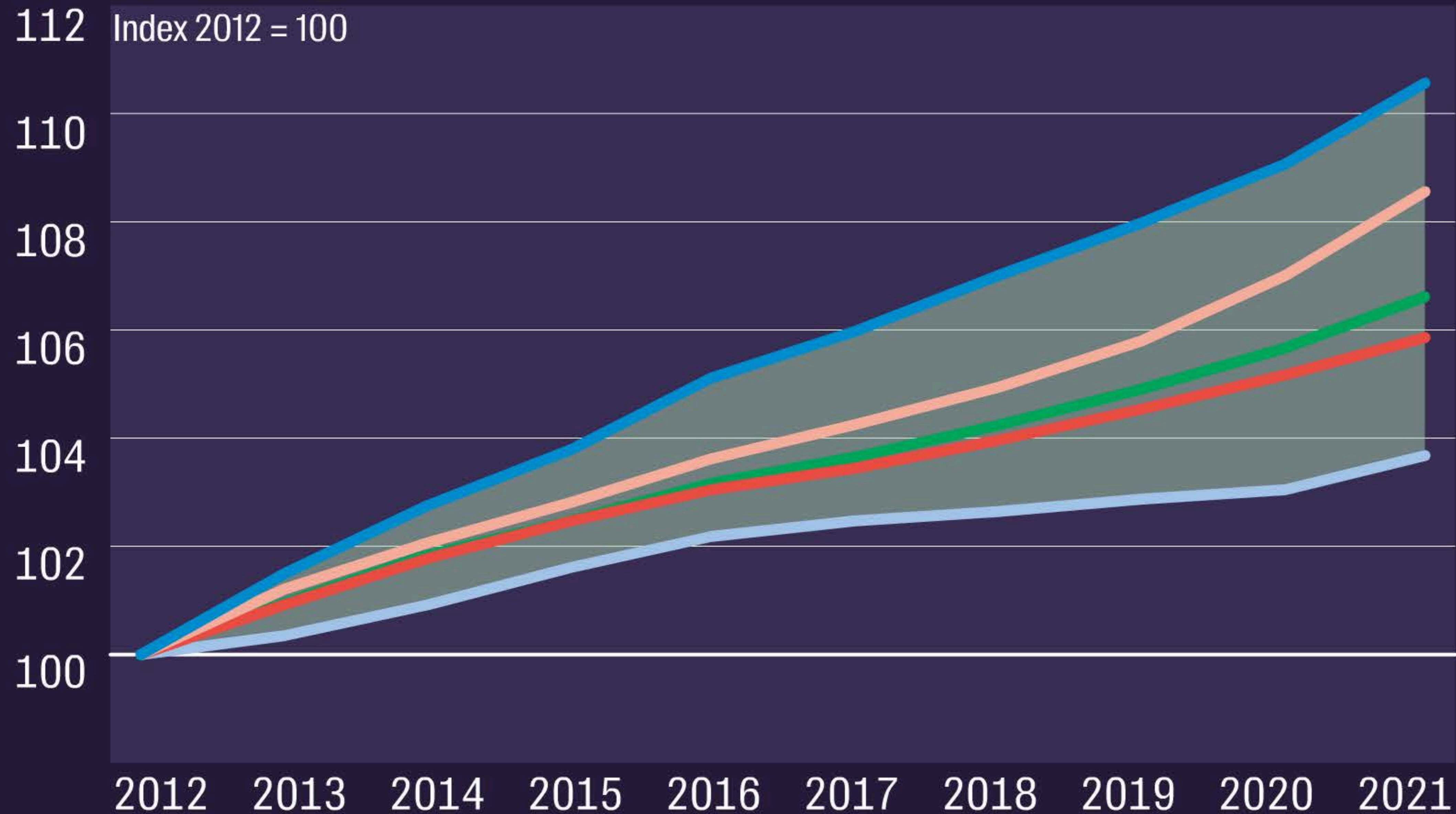
Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung



Bevölkerung

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung



Kanton St. Gallen

MS-Regionen:

Werdenberg und Rheintal

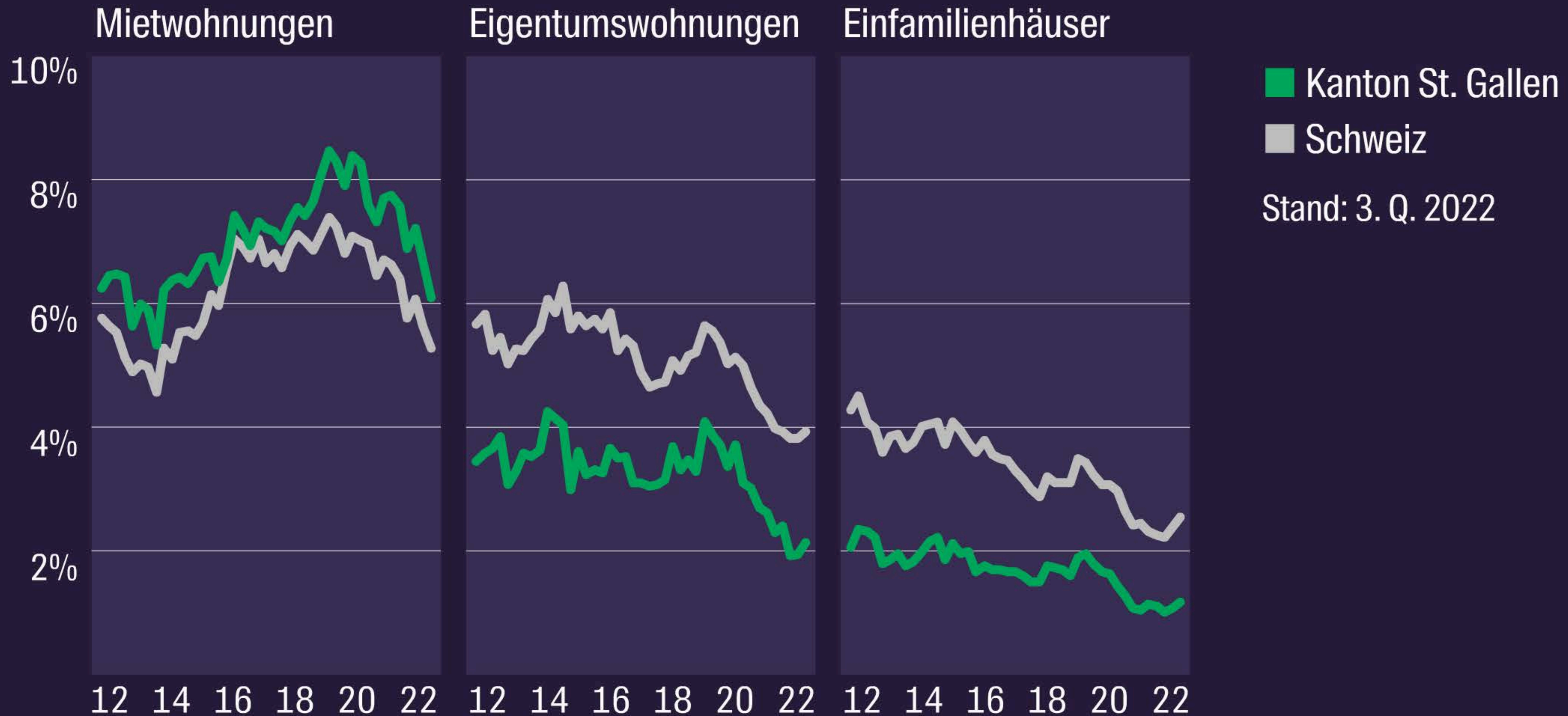
Linthgebiet und Sarganserland

St. Gallen und Wil

Toggenburg und Appenzell A.Rh.

Der Immobilienmarkt Ostschweiz

Angebotsziffer



Stand: 3. Q. 2022

Der Immobilienmarkt Ostschweiz

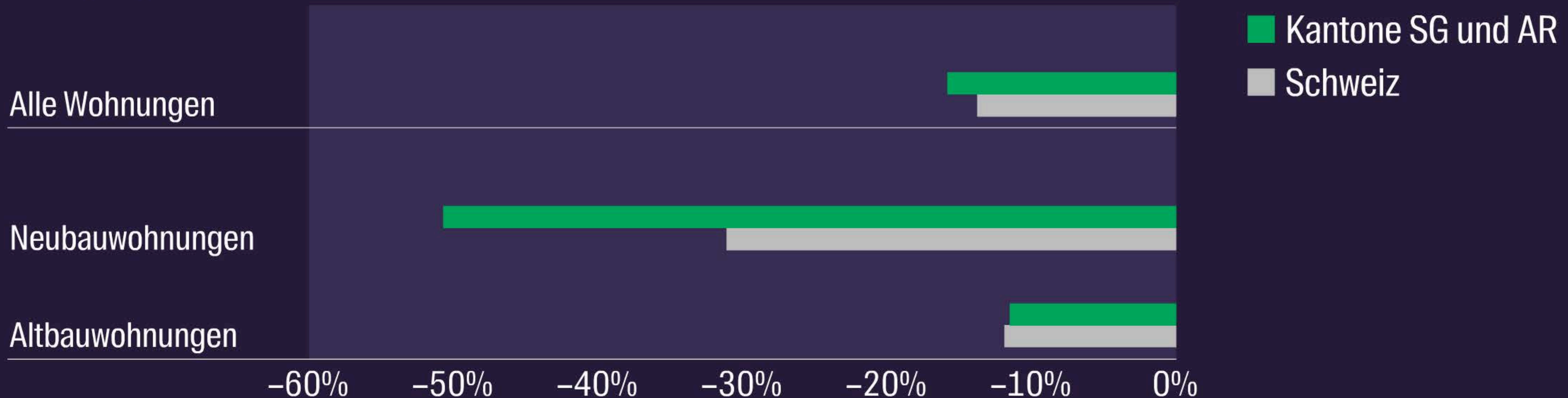
Leerstand

Rückgang der Anzahl leer stehender Wohnungen (Juni 2021 bis Juni 2022)



Leerstand

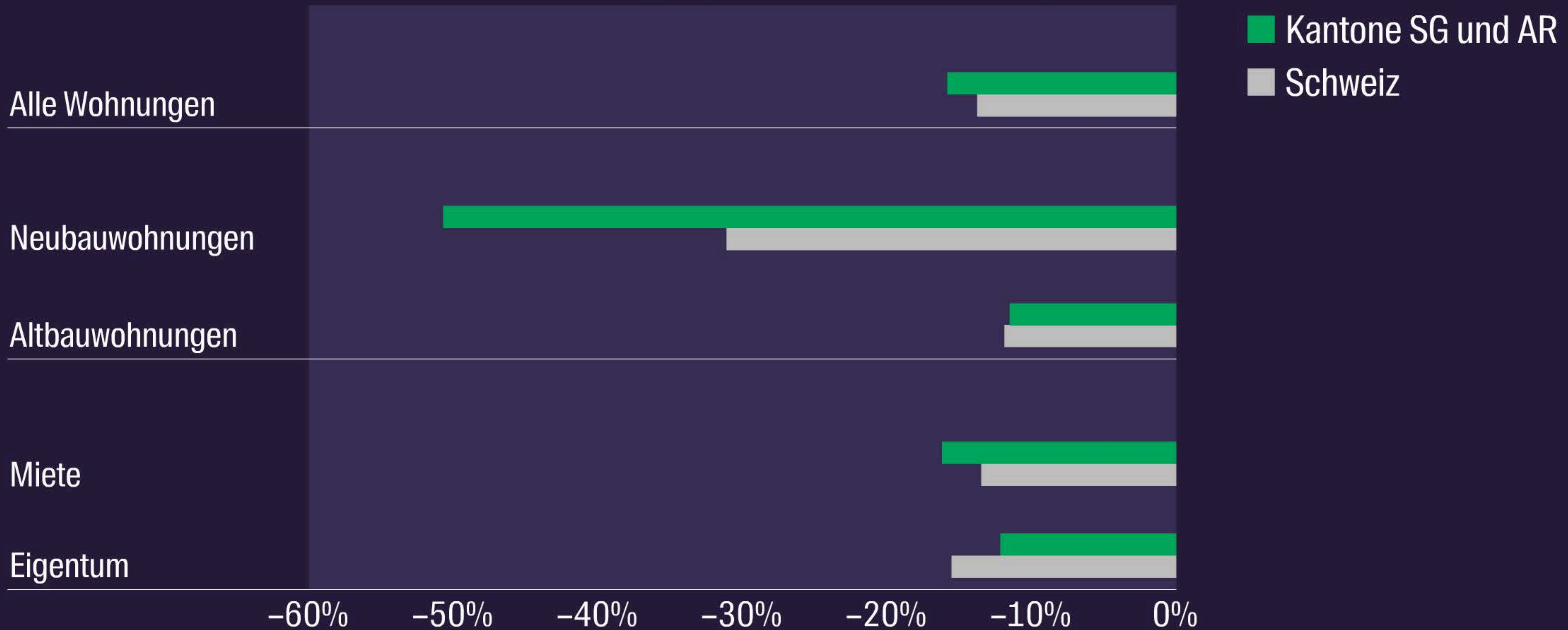
Rückgang der Anzahl leer stehender Wohnungen (Juni 2021 bis Juni 2022)



Der Immobilienmarkt Ostschweiz

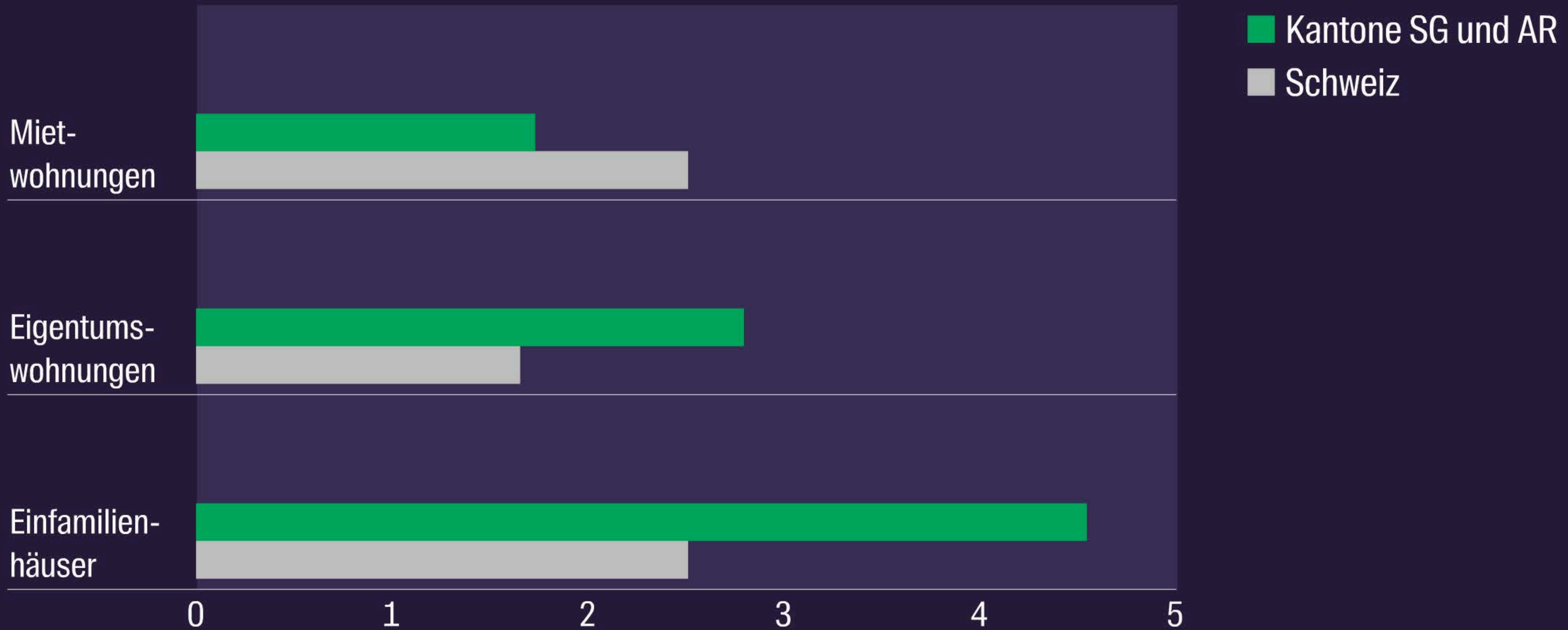
Leerstand

Rückgang der Anzahl leer stehender Wohnungen (Juni 2021 bis Juni 2022)



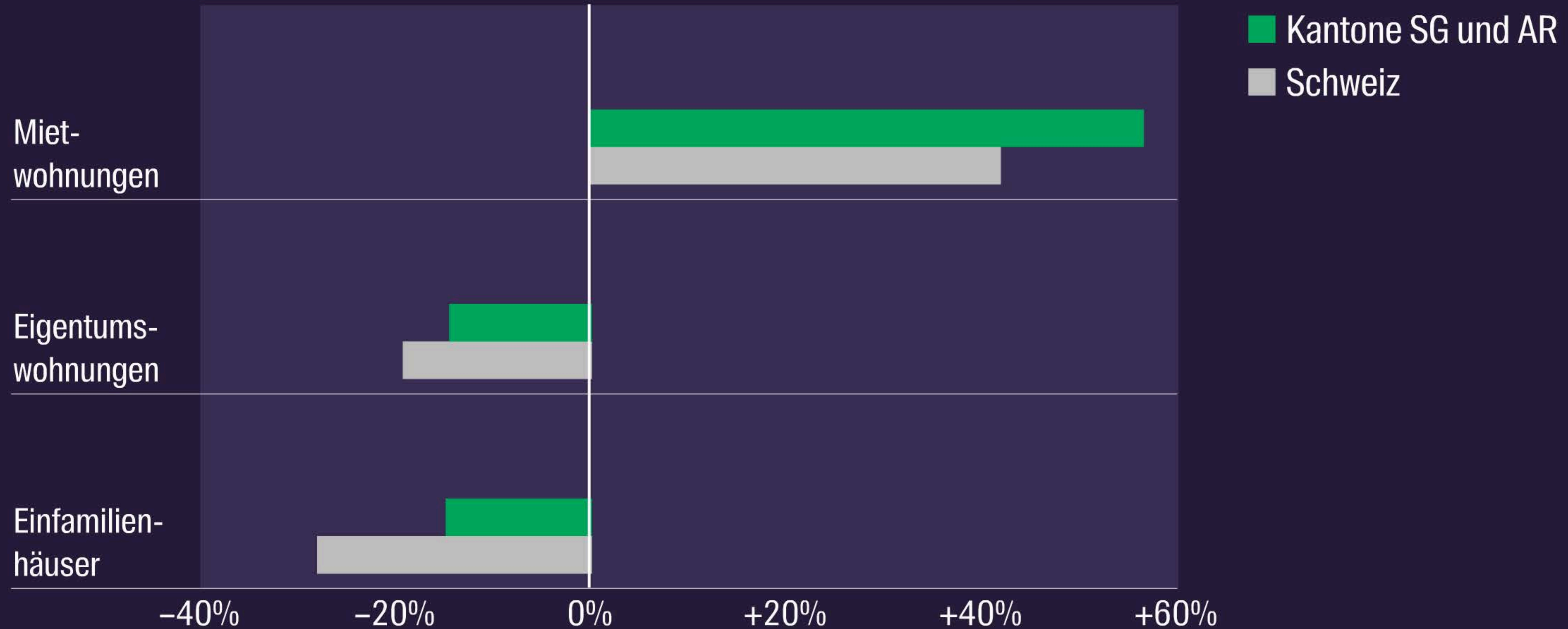
Marktanspannung

Anzahl Suchabos pro Inserat (November 2022)



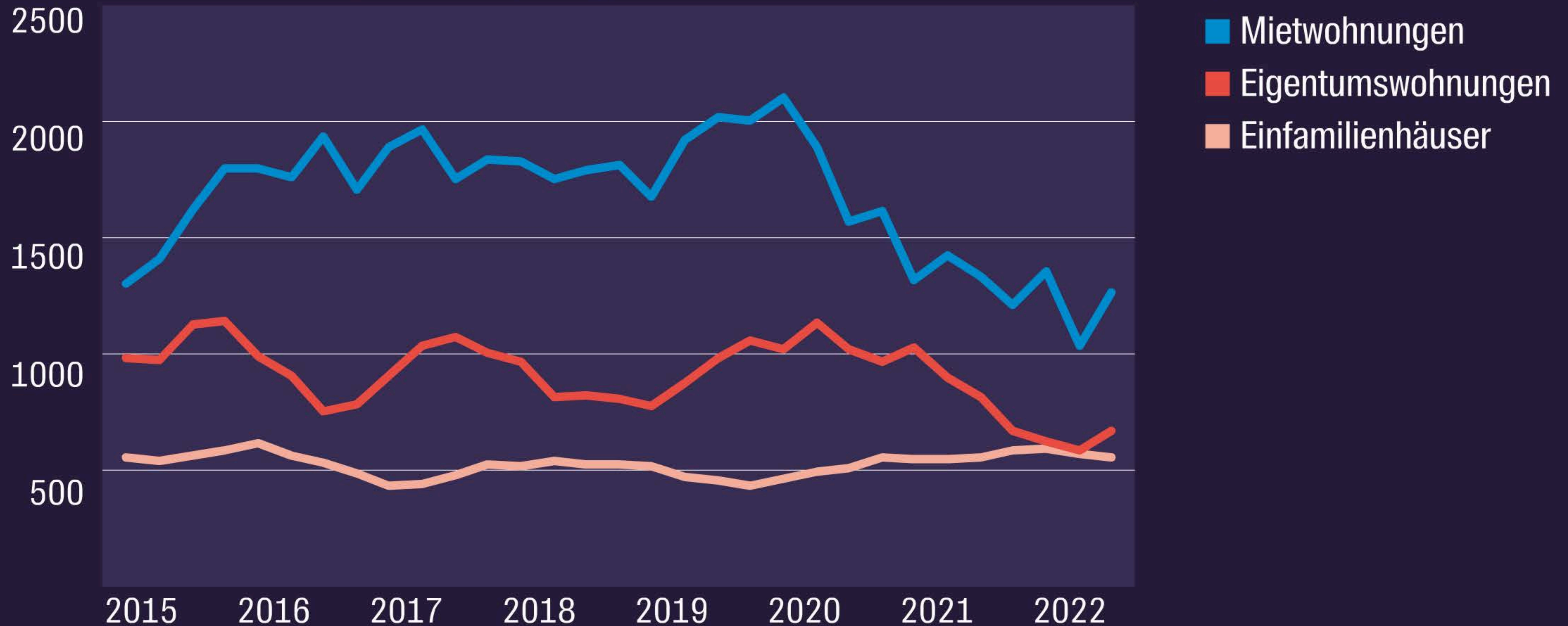
Marktanspannung

Veränderung der Anzahl Suchabos (November 2021 bis November 2022)



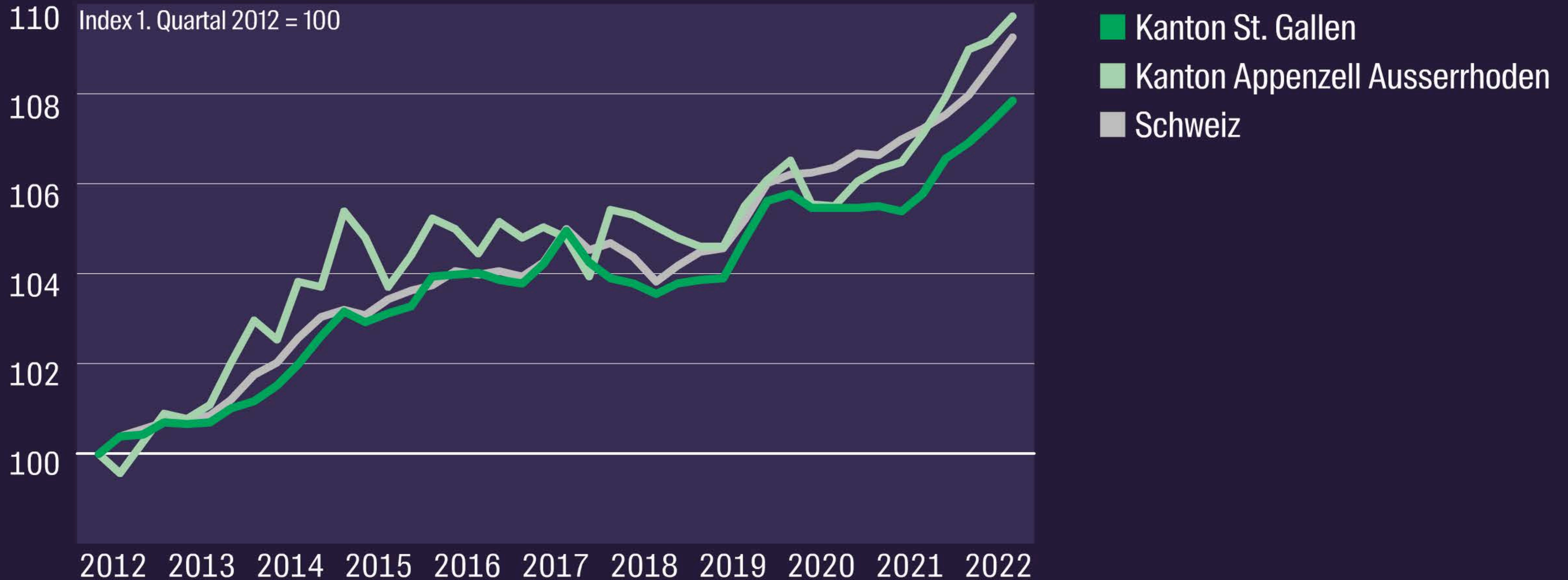
Baumarkt Kantone SG und AR

Anzahl baubewilligte Wohnobjekte (gleitende Jahressummen, Stand: 3. Q. 2022)



Mietwohnungen: Preise

Entwicklung der Abschlussmieten (Stand: 2. Q. 2022)

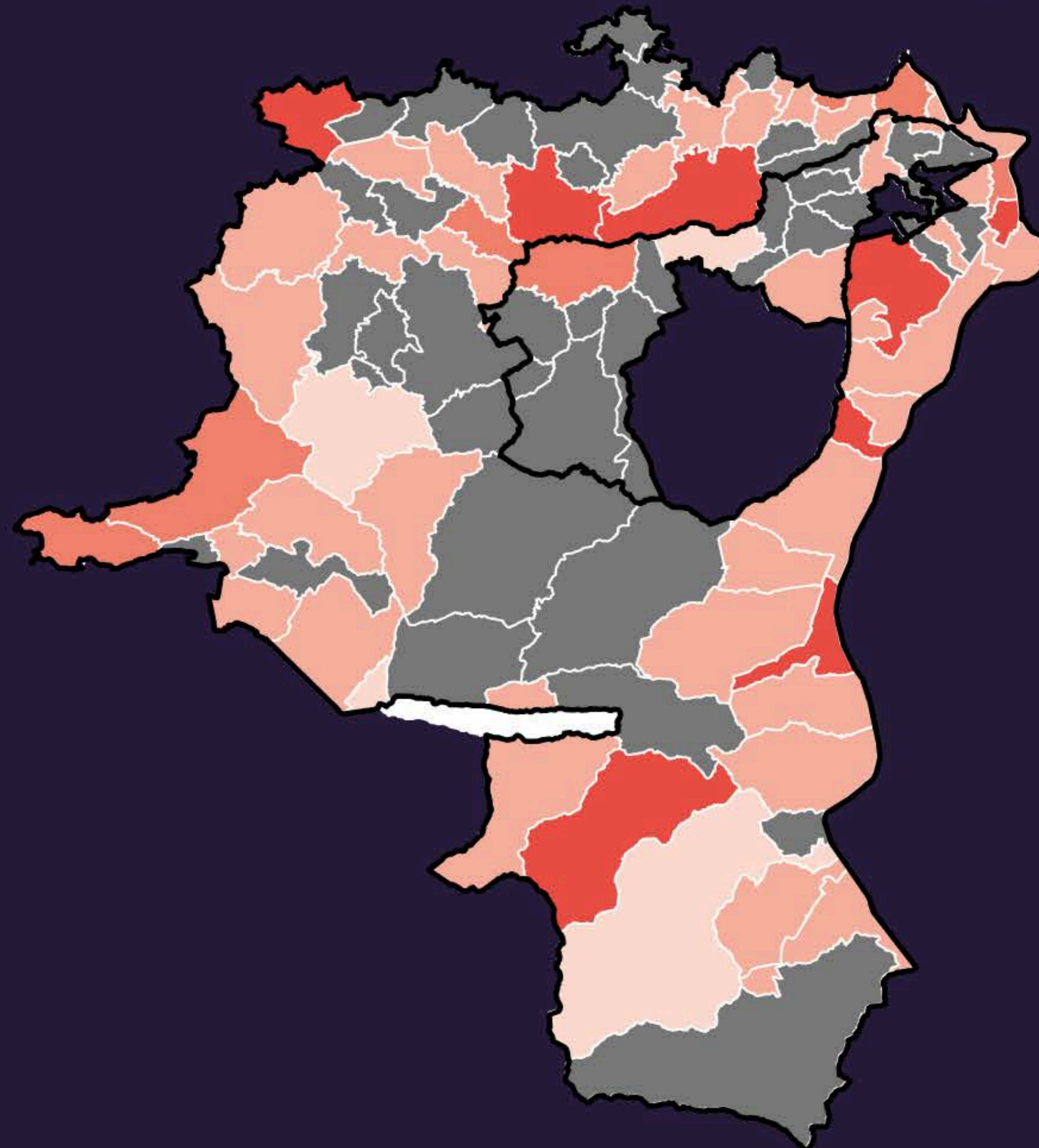


Mietwohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022)

Kosten in Mio. CHF

-  20 und mehr
-  10–20
-  1–10
-  Weniger als 1
-  Keine

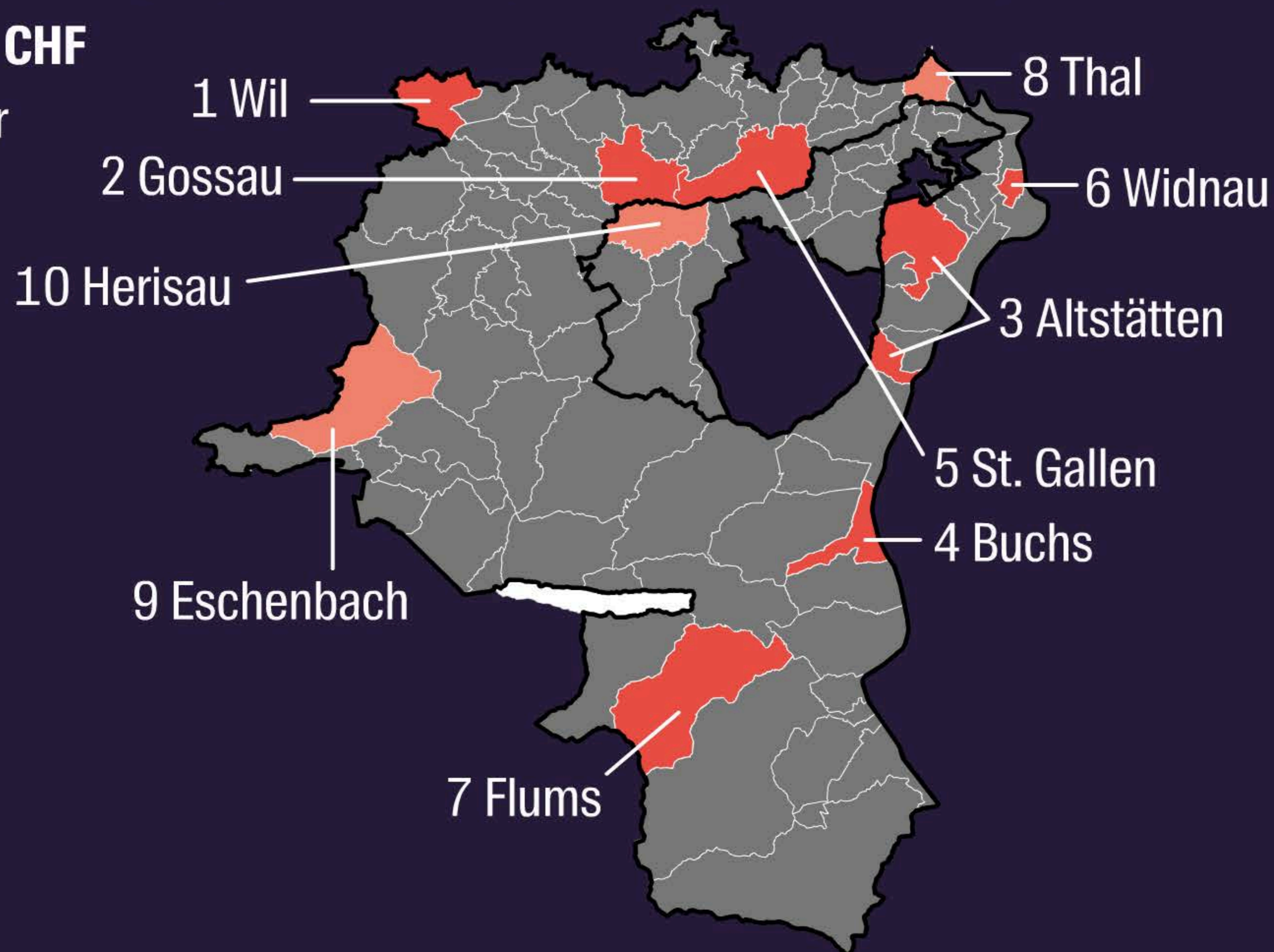


Mietwohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022)

Kosten in Mio. CHF

- 20 und mehr
- 10–20








Baubewilligungen (Kosten in CHF)

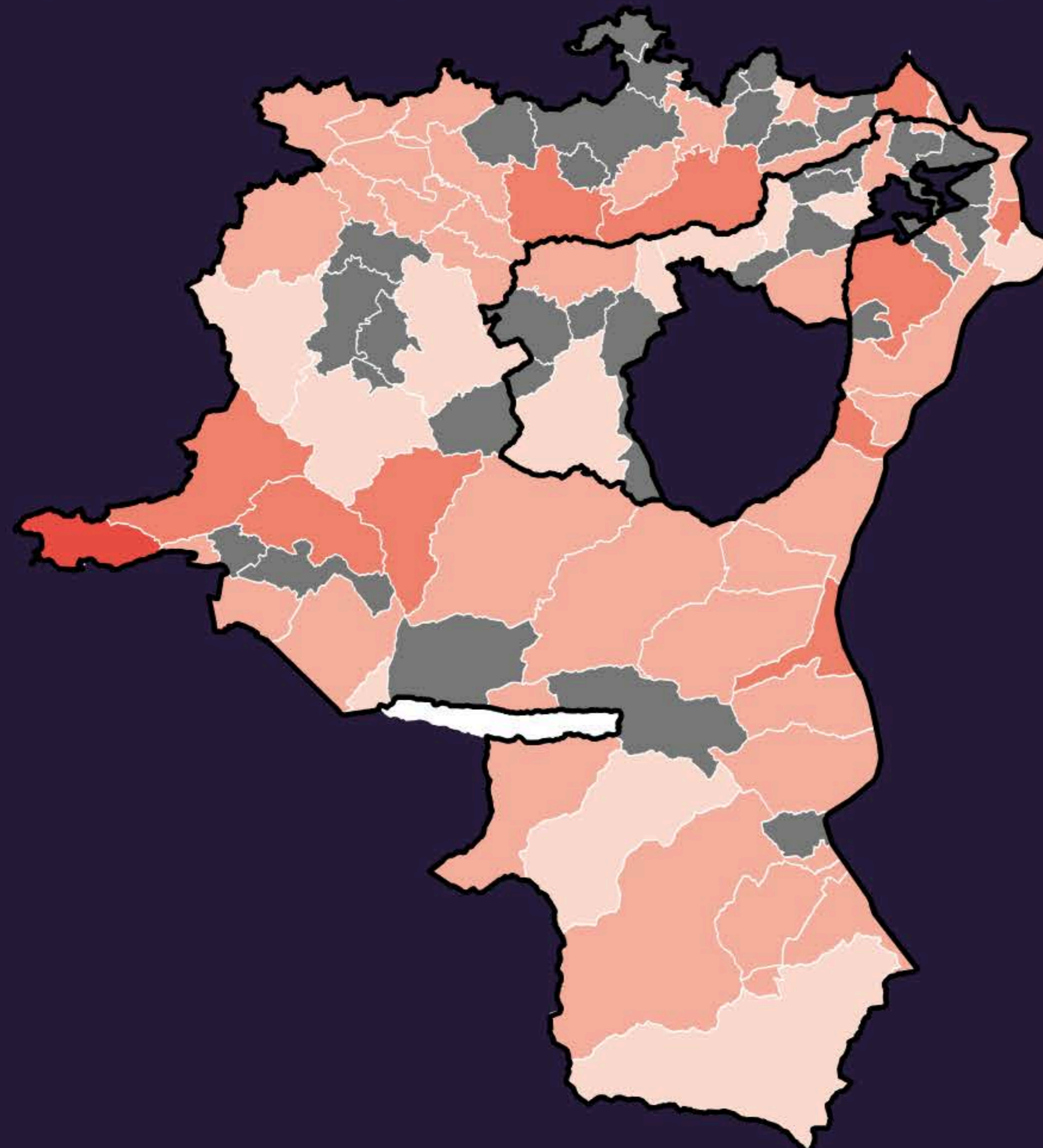
1	Wil	36.8 Mio.
2	Gossau	34.6 Mio.
3	Altstätten	32.5 Mio.
4	Buchs	24.9 Mio.
5	St. Gallen	22.4 Mio.
6	Widnau	22.2 Mio.
7	Flums	21.0 Mio.
8	Thal	15.2 Mio.
9	Eschenbach	14.3 Mio.
10	Herisau	14.2 Mio.

Eigentumswohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022)

Kosten in Mio. CHF

-  20 und mehr
-  10–20
-  1–10
-  Weniger als 1
-  Keine



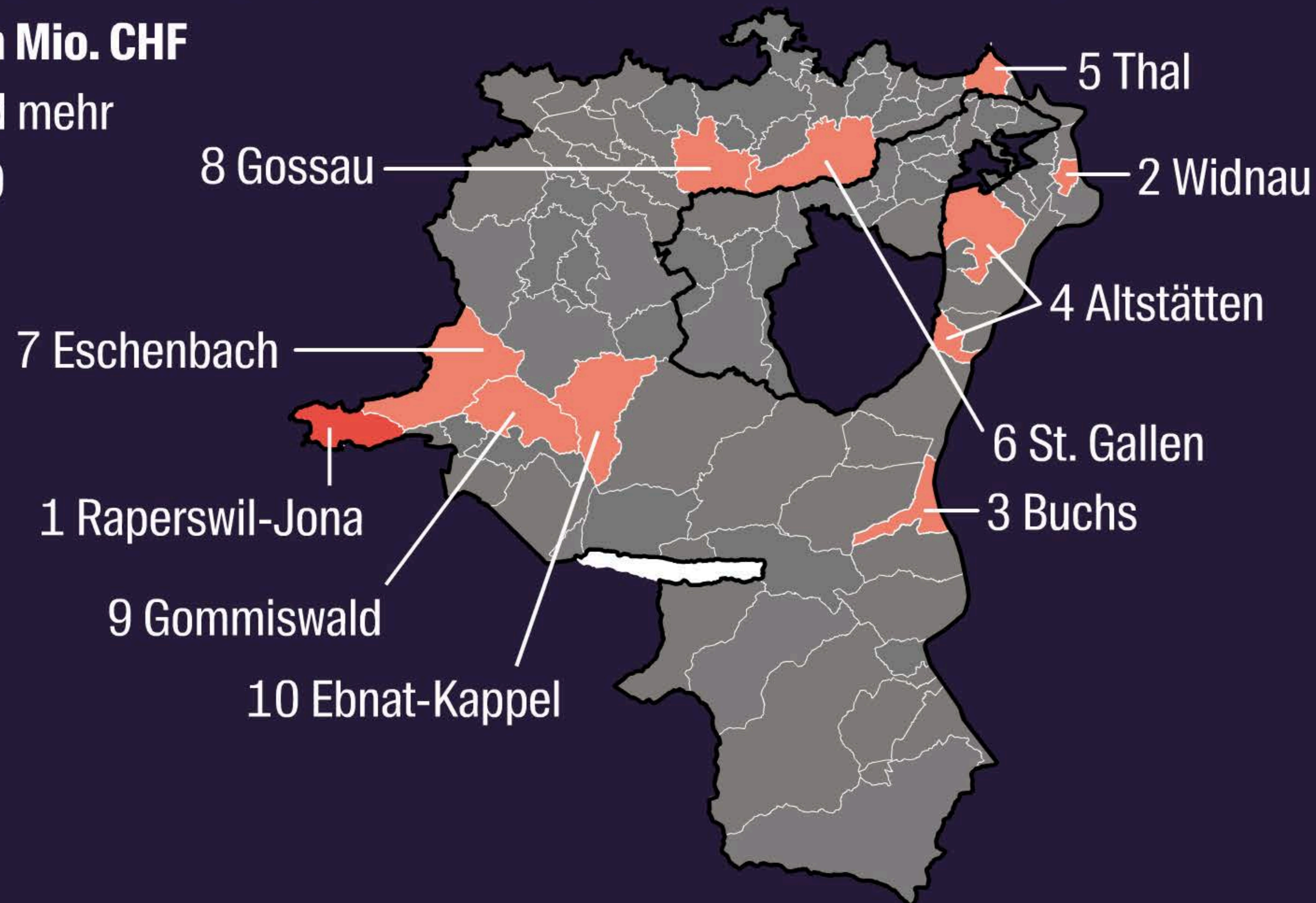
Der Immobilienmarkt Ostschweiz

Eigentumswohnungen: Investitionsschwerpunkte

Baubewilligte Wohnungen pro Gemeinde (4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022)

Kosten in Mio. CHF

- 20 und mehr
- 10–20

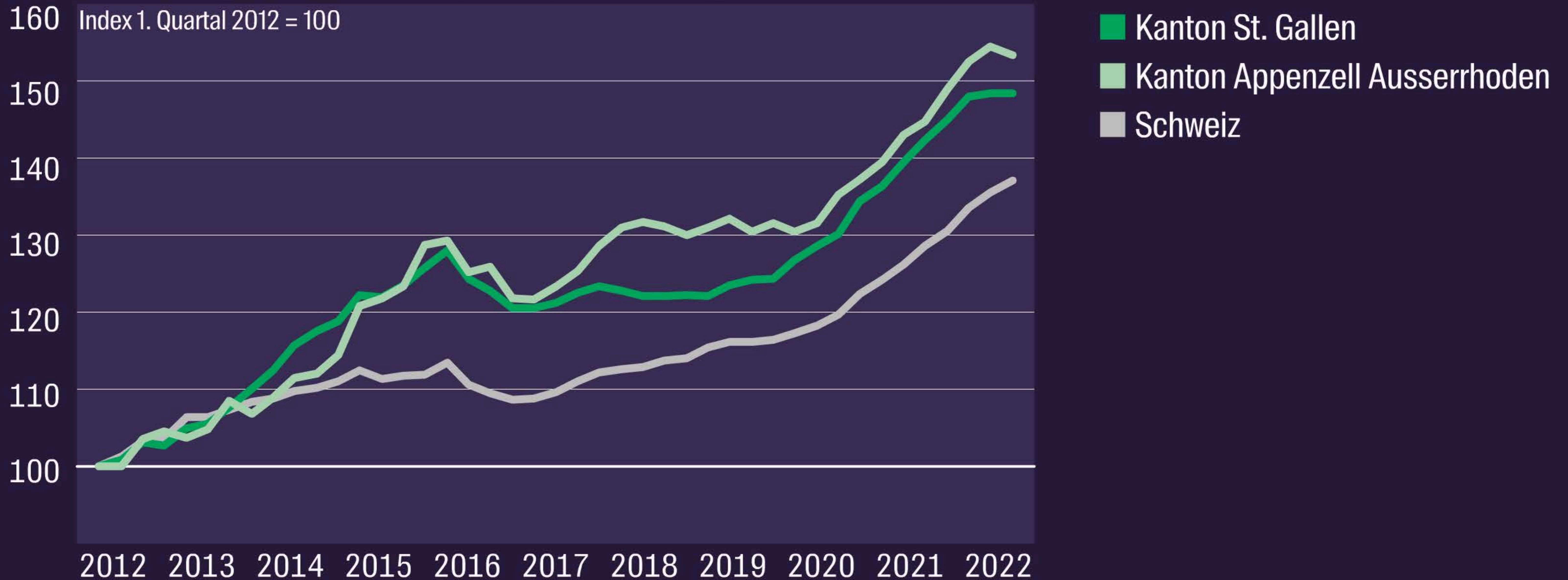


Baubewilligungen (Kosten in CHF)

1	Rapperswil-Jona	29.1 Mio.
2	Widnau	19.0 Mio.
3	Buchs	17.1 Mio.
4	Altstätten	17.0 Mio.
5	Thal	15.9 Mio.
6	St. Gallen	14.8 Mio.
7	Eschenbach	12.2 Mio.
8	Gossau	11.1 Mio.
9	Gommiswald	10.7 Mio.
10	Ebnat-Kappel	10.2 Mio.

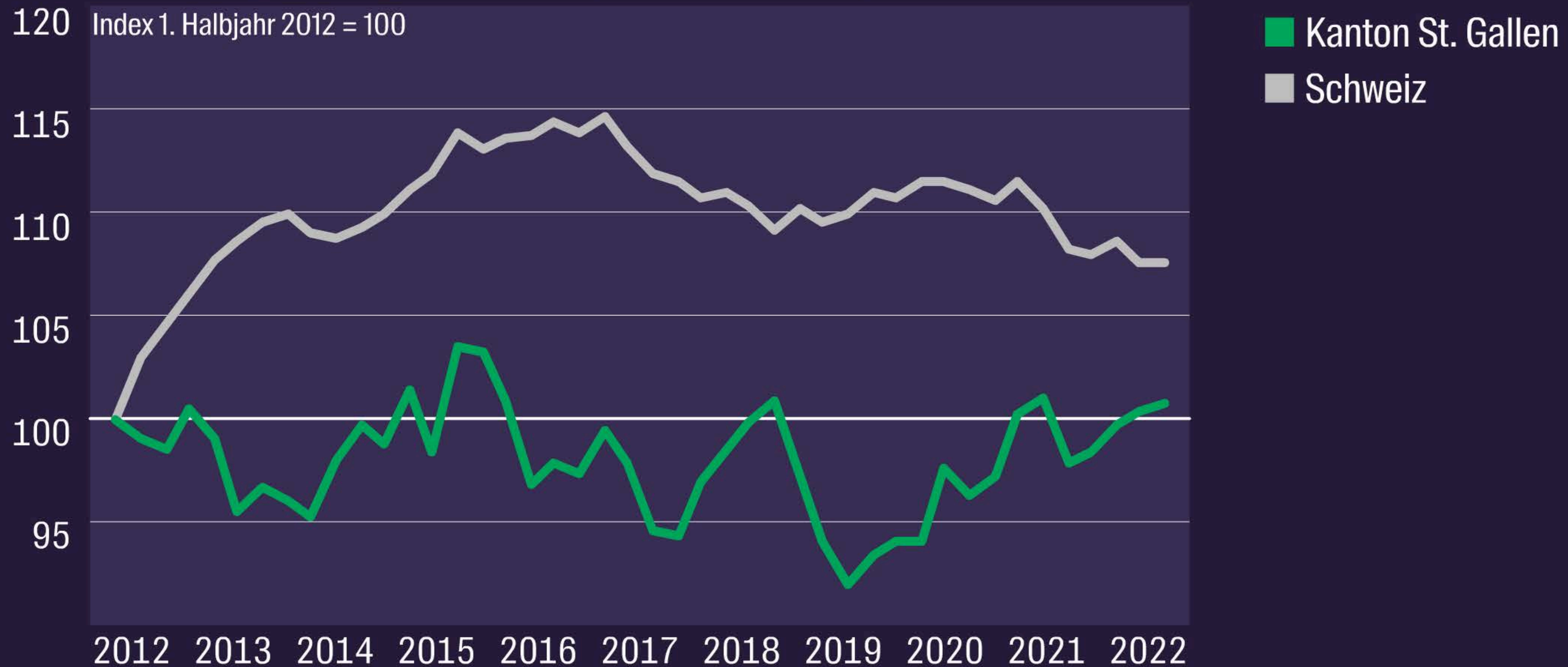
Eigentumswohnungen: Preise

Entwicklung der Transaktionspreise (mittleres Segment, Stand: 3. Q. 2022)



Büroflächen: Preise

Entwicklung der Angebotsmieten (Stand: 3. Q. 2022)



Erwartete Entwicklungen für 2023

		Schweiz	Kanton St. Gallen
Miet- wohnungen	Bautätigkeit/Angebot	→	→
	Angebotsmieten	↗	↗
Eigentums- wohnungen	Bautätigkeit/Angebot	→	→
	Angebotspreise	→	→
Einfamilien- häuser	Bautätigkeit/Angebot	→	→
	Angebotspreise	→	→

Ausblick

Marktumfeld:

Die erhöhte Inflation lässt für 2023 weitere Zinsschritte erwarten. Arbeitsmärkte und Konjunktur kühlen sich ab, bleiben jedoch im positiven Bereich.

Wohneigentum:

Nach fulminanten Preisanstiegen ist eine Stabilisierungsphase zu erwarten. Aufgrund des geringen Angebots sind grössere Preiskorrekturen wenig wahrscheinlich.

Mietwohnungen:

Starke Nachfrage bei sinkendem Angebot. Sowohl Angebots- als auch Bestandesmieten dürften 2023 steigen. Preise für Renditeliegenschaften stehen unter Druck, ein Preiszerfall ist aber nicht zu erwarten.

Ausblick





Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

