

Region Toggenburg

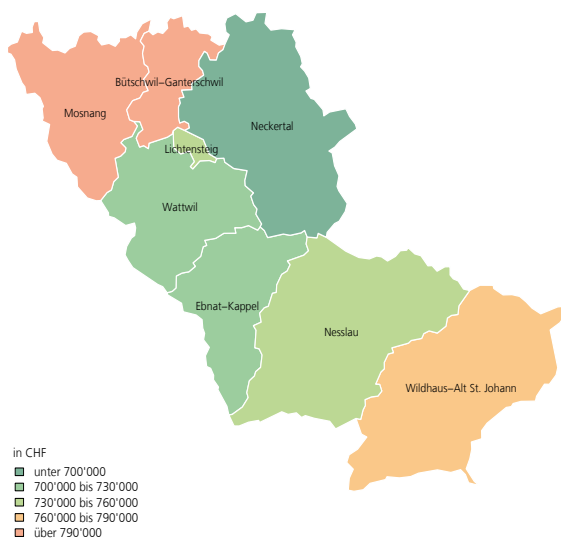
Der gesamtschweizerische Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum zeigt sich auch in der Region Toggenburg. Dies dürfte einerseits den nach wie vor höheren Finanzierungskosten und dem eingetrübten Wirtschaftsausblick zuzurechnen sein. Andererseits ist im Toggenburg die Bevölkerung im letzten Jahr mit 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.

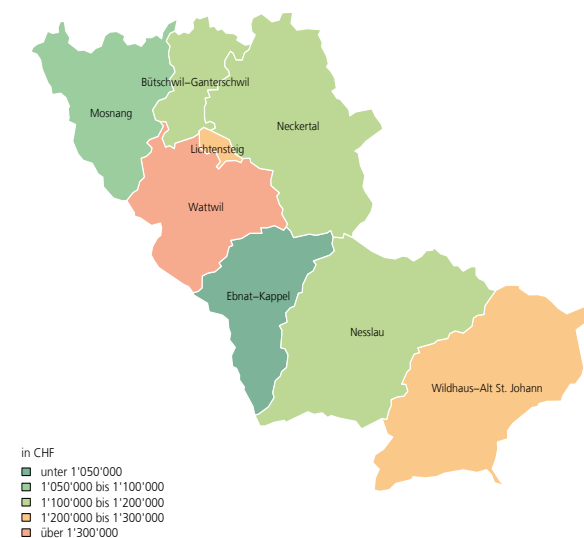
→ **Preisentwicklung:** Die Preise der Einfamilienhäuser nahmen im dritten Quartal 2023 um 5.7 Prozent zu. Mit einem mittleren Transaktionspreis von rund 1.16 Millionen Schweizer Franken bleiben diese Objekte aber immer noch deutlich erschwinglicher als im Rest des Kantons (Durchschnitt Kanton St. Gallen: 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)



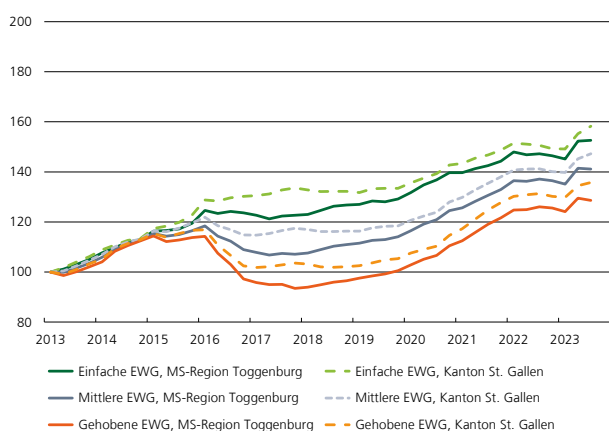


«In der Region Toggenburg übertrifft die rückläufige Nachfrage das Angebot noch immer. Die Wohneigentumspreise sind nochmals gestiegen, bewegen sich aber auf einem vergleichsweise günstigen Niveau.»

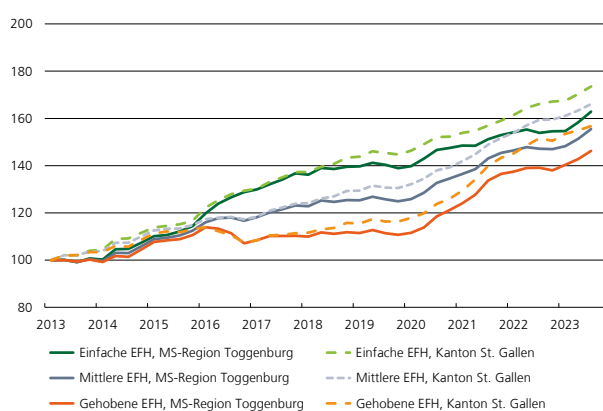
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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.