St.Galler Kantonalbank

Region Sarganserland

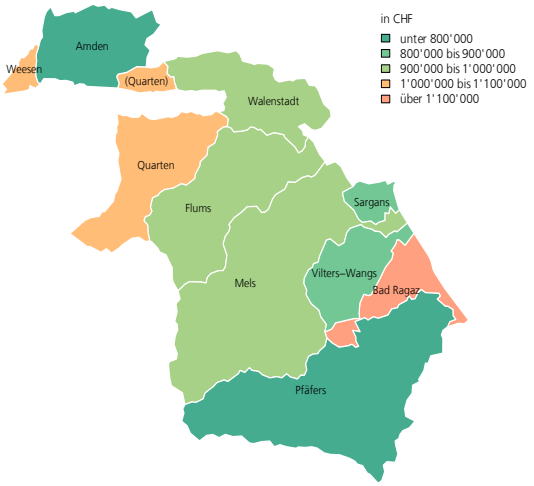
Das Sarganserland zählt schon seit einigen Jahren zu den wachstumsstärksten Regionen im Kanton. Der rege Zuzug sorgt hier für einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf. Allerdings hat die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren stark abgenommen und zeigt auch im Herbst 2024 nur wenig Dynamik. Sowohl der Mangel an verfügbaren Objekten als auch die wegen der rückläufigen Zinsen gestiegene Eigenheimnachfrage schlagen sich in dieser Region besonders deutlich in Preisauftrieben nieder – vor allem im Segment der Eigentumswohnungen, in dem die Region Sarganserland im Jahresverlauf 2024 die kantonsweit stärksten Preisanstiege verzeichnete.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich im Sarganserland zwar etwas ausgedehnt, bewegt sich wegen der immer noch sehr geringen Neubautätigkeit aber weiterhin unter den kantonalen und landesweiten Durchschnittswerten. Knapp 3 Prozent des Bestandes waren im 3. Quartal 2024 in der Vermarktung. Am Markt für Einfamilienhäuser werden nur 1.2 Prozent des Bestandes inseriert, womit es sich hier auch weiterhin um das kleinste Angebot innerhalb des Kantons St. Gallen in diesem Segment handelt.

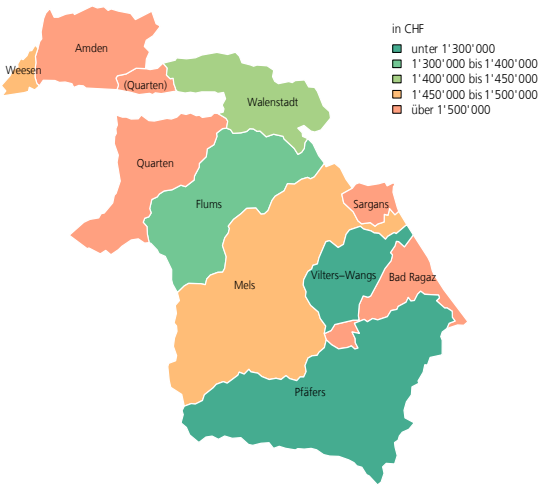
→ **Preisentwicklung:** Zwischen dem 3. Quartal 2023 und dem 3. Quartal 2024 verteuerten sich die durchschnittlichen Eigentumswohnungen in der Region Sarganserland um weitere 7.5 Prozent. Auch wenn sich die zuletzt sehr starke Dynamik seit Anfang des Jahres abgeschwächt hat, entspricht dieser Wert erneut dem höchsten Preiszuwachs im Kanton St. Gallen. Ein neuwertiges Standardeinfamilienhaus hat sich im gleichen Zeitraum ebenfalls verteuert, aber deutlich moderater. Dennoch lag der Preisanstieg mit einem Plus von 2.4 Prozent auch in diesem Segment über der kantonsweiten Entwicklung von 1.7 Prozent.

→ **Ausblick:** Aufgrund der nach wie vor schwachen Bautätigkeit wird die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in der Region Sarganserland auch im nächsten Jahr grösser ausfallen als das verfügbare Angebot. Zudem stützen die bereits gesunkenen Hypothekarzinsen und die Aussicht auf weitere Zinssenkungen das Kaufinteresse. So ist zu erwarten, dass sich die Preisanstiege in den kommenden Monaten fortsetzen werden, auch wenn die zuletzt immer noch sehr starke Dynamik im Segment der Eigentumswohnungen weiter abnehmen könnte.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



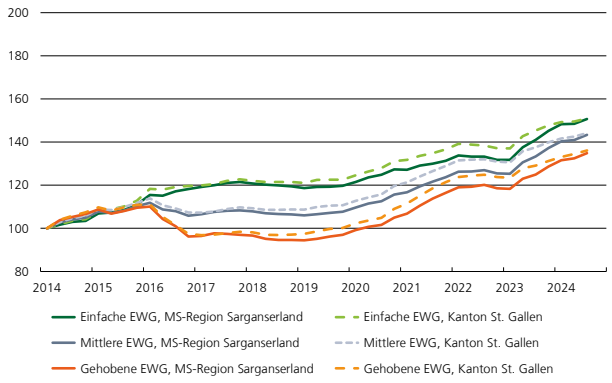
St.Galler Kantonalbank

«Das andauernde, starke Bevölkerungswachstum sorgt in der Region Sarganserland für eine hohe Nachfrage. In Kombination mit dem knappen Angebot resultieren deshalb insbesondere bei Eigentumswohnungen sehr deutliche Preissteigerungen.»

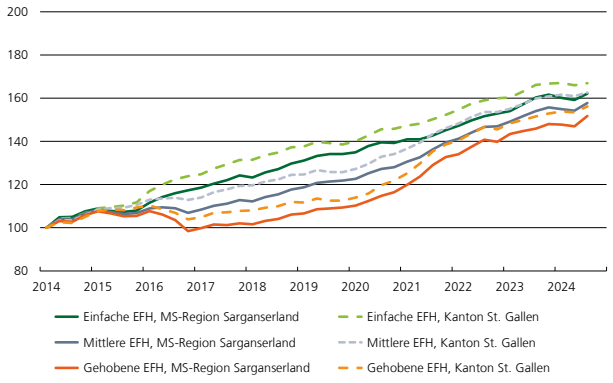
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Sarganserland**	**Mels**	**Bad Ragaz**	**Sargans**	**Pfäfers**	**Weesen**	**Amden**
Bevölkerung	47'600	9'540	6'840	6'520	1'600	1'870	1'910
2023	↗ ↗	↑	↑	↗	↑	↗	↑
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	27'800	4'730	3'780	3'200	1'130	1'010	1'700
2023	↗ →	↗	↗	→	↗	→	→
Anteil Wohneigentum in %	53.3	54.9	52.1	39.4	66.2	50.1	63.5
2023	→ →	→	→	→	→	↘	→
Baubewilligte EFH	74	7	8	15	2	2	7
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↗ ↘	↓	↓	↑	↓	↑	↓
Baubewilligte EWG	60	11	0	6	2	0	0
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	→ ↗	↓	↓	↑	↑	↓	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.2	0.7	1.6	1.4	1.2	1.3	1.4
3. Q. 2024	→ →	→	↘	↑	↓	↑	→
Angebotsziffer in %, EWG	2.9	2.9	1.9	4.0	1.4	2.9	2.5
3. Q. 2024	↗ →	↗	↘	↑	↘	↓	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'471'000	1'468'000	1'843'000	1'644'000	1'271'000	1'493'000	1'504'000
3. Q. 2024	→ ↗	→	↑	→	↑	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	944'000	908'000	1'160'000	871'000	768'000	1'083'000	781'000
3. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	↗	↑	↑	→

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2025

Dieser Marktbericht wurde mit grösster Sorgfalt von der Wüest Partner AG für die St.Galler Kantonalbank erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Darstellungen in dieser Publikation können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Es wird keine Gewähr bezüglich der Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird vollumfänglich abgelehnt.