



Immobilienmarktbericht der St.Galler Kantonalbank.

Ausgabe vom Juni 2025
mit Datenstand vom April 2025

Kanton St. Gallen: Wohneigentum

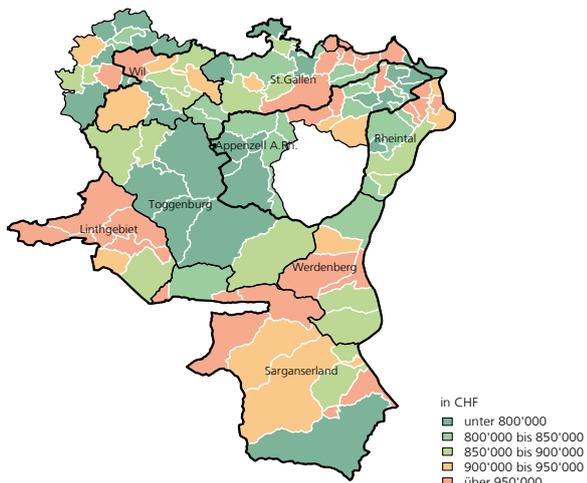
Wohneigentum im Kanton St. Gallen ist weiterhin sehr beliebt. Im 1. Quartal 2025 nahmen die Suchabonnemente für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um fast 20 Prozent zu – ein ähnlich starker Anstieg zeigte sich bei den Suchabos für Einfamilienhäuser. Im Gegensatz dazu ging das Angebot an inserierten Kaufobjekten erneut zurück. Auf jede ausgeschriebene Eigentumswohnung entfallen derzeit im Durchschnitt knapp 3 Interessentinnen und Interessenten, bei den Einfamilienhäusern sind es sogar 5 potenzielle Käufer pro ausgeschriebenes Objekt. Ursache für diese angespannte Situation ist nicht nur die erhebliche Nachfrage, sondern auch die unzureichende Neubautätigkeit, die das Angebot zusätzlich limitiert.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 1. Quartal 2025 schrumpfte das Angebot an Eigentumswohnungen auf lediglich 3.0 Prozent im Verhältnis zum Bestand. Noch tiefer liegt die Angebotsziffer bei den Einfamilienhäusern, die mit 1.4 Prozent auf einem äusserst tiefen Niveau verharret. Beide Werte liegen klar unter dem schweizweiten Durchschnitt sowie unter dem kantonalen Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Während im Segment der Einfamilienhäuser keine Entspannung der Versorgungslage in Sicht ist, zeichnet sich bei den Eigentumswohnungen eine moderat steigende Bauaktivität ab: Innerhalb der letzten zwölf Monate wurden in diesem Segment rund 10 Prozent mehr Neubaugesuche eingereicht als in der Vorjahresperiode.

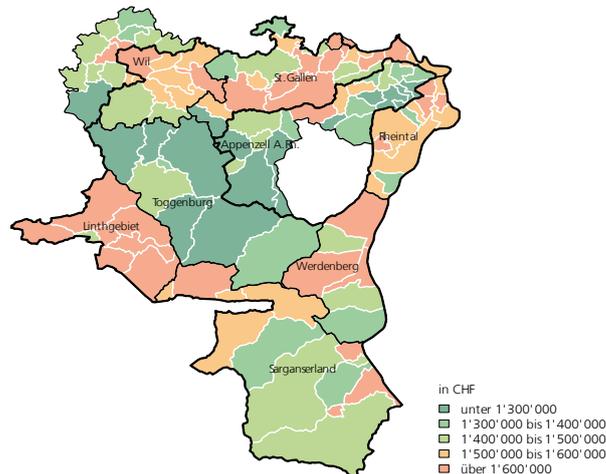
→ **Preisentwicklung:** Die knappe Angebotssituation hat die Preise für Wohneigentum im Kanton St. Gallen weiter in die Höhe getrieben. Im 1. Quartal 2025 lagen die Preise für mittlere Eigentumswohnungen um 3.8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Durchschnittliche Einfamilienhäuser verzeichneten im selben Zeitraum einen fast ebenso starken Preisanstieg von 3.7 Prozent. Nichtsdestotrotz fielen damit in beiden Segmenten des St. Galler Wohneigentumsmarktes die Preisanstiege etwas moderater aus als auf landesweiter Ebene (Eigentumswohnungen: +4.4 Prozent; Einfamilienhäuser: +4.7 Prozent).

→ **Ausblick:** Auch im weiteren Verlauf des Jahres 2025 ist im Kanton St. Gallen mit leicht steigenden Preisen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zu rechnen. Ausschlaggebend dafür sind zum einen die vielerorts bestehenden Nachfrageüberhänge in Kombination mit einer nur verhaltenen Neubautätigkeit. Zum anderen sorgen wachsende Privatvermögen und die weiterhin tiefen Zinsen für einen gewissen Auftrieb auf den Wohneigentumsmärkten, auch wenn die Festhypotheken mit längeren Laufzeiten seit Anfang 2025 wieder leicht anziehen. Allerdings ist nicht auszuschliessen, dass die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten die Eigenheimnachfrage etwas dämpfen könnten.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)

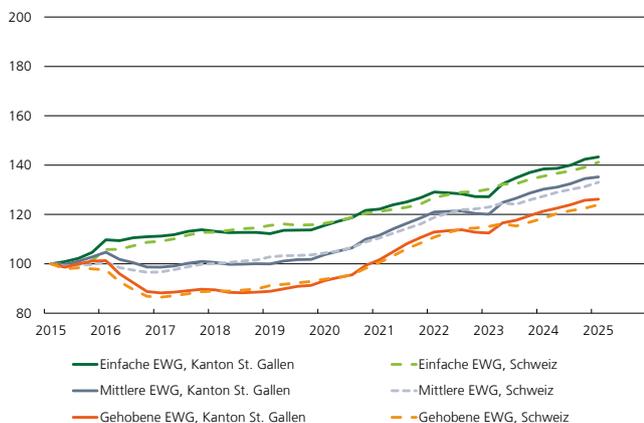


Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)

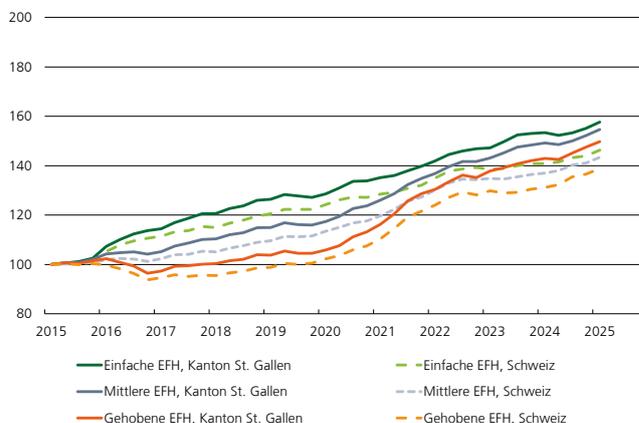


Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Stand/Veränderung									
Bevölkerung	535'100	197'300	67'900	42'200	47'600	67'900	37'400	118'900	58'400
2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Wohnungsbestand (Total)	273'300	103'600	32'400	20'900	27'800	32'700	21'600	54'900	31'300
2023	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Anteil Wohneigentum in %	45.1	36.1	53.9	49.4	53.3	44.7	58.3	48.9	50.5
2023	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →
Baubewilligte EFH	439	76	81	61	63	61	58	83	19
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ →	↘ ↗	→ →	↑ →	→ →	→ ↘	↑ →	→ ↘	↓ ↘
Baubewilligte EWG	811	231	230	39	45	140	13	184	50
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ ↗	→ ↗	↑ →	↓ →	↘ ↗	↓ ↗	↓ ↗	↑ →	↑ ↗
Angebotsziffer in %, EFH	1.4	1.5	1.1	1.6	1.1	1.3	1.4	1.5	1.8
1. Q. 2025	→ →	→ →	↘ →	→ →	→ →	↘ →	↗ →	→ →	→ →
Angebotsziffer in %, EWG	3.0	3.4	5.0	3.1	1.8	2.5	2.1	3.4	2.8
1. Q. 2025	→ →	→ →	→ ↗	↘ →	↓ →	→ →	→ →	→ ↗	→ →
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'613'000	1'710'000	1'596'000	1'606'000	1'538'000	1'830'000	1'243'000	1'571'000	1'401'000
1. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↗ →	→ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ ↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	956'000	952'000	918'000	933'000	970'000	1'152'000	801'000	894'000	882'000
1. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	→ →	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↑ ↗	↗ ↗	→ ↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2025

* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.

Region St. Gallen

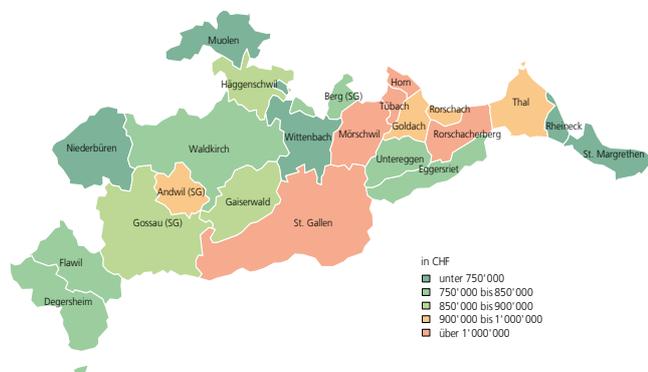
Die als Wohnstandort beliebte Region St. Gallen verzeichnet ein starkes Bevölkerungswachstum, welches in erster Linie durch die rege Zuwanderung getrieben wird. Darüber hinaus hat der Rückgang der Zinsen das Interesse am Kauf von Wohneigentum seit dem vergangenen Jahr wieder angefacht. Nachdem die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die auf den Vermarktungsplattformen geschaltet sind, bereits letzten Herbst signifikant nach oben gegangen war, setzte sich dieser Trend im Frühjahr 2025 fort. In beiden Eigenheimsegmenten zeigen sich insbesondere in den mittleren Grössen- und Preisklassen deutliche Angebotslücken.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Wohnungsauswahl ist in der Region St. Gallen nach wie vor sehr begrenzt. Gemessen am Bestand wurden im 1. Quartal 2025 nur 3.4 Prozent aller Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten – und damit weniger als im landesweiten Durchschnitt (4.3 Prozent). Zu einer gewissen Entspannung könnte die leicht steigende Neubautätigkeit beitragen: In den letzten 12 Monaten wurden rund 230 neue Eigentumswohnungen zum Bau bewilligt; das sind etwas mehr als die rund 210 Wohnungen im Durchschnitt der vorangegangenen 5 Jahre. Im Segment der Einfamilienhäuser bleibt das Angebot – vor allem an neuwertigen Objekten – dünn gesät.

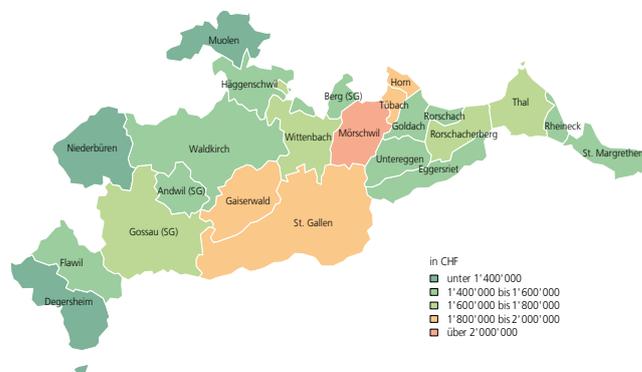
→ **Preisentwicklung:** Trotz der regen Eigenheimnachfrage haben sich die markanten Preisanstiege, die in der Region St. Gallen noch vor einem Jahr beobachtet wurden, ein wenig abgeschwächt. Nichtsdestotrotz verteuerten sich mittlere Eigentumswohnungen zwischen dem 1. Quartal 2024 und dem 1. Quartal 2025 um weitere 2.6 Prozent (Schweizer Durchschnitt: +4.4 Prozent). Ähnlich stark nach oben gingen hier die Preise der durchschnittlichen Einfamilienhäuser (+2.5 Prozent), womit die Dynamik auch in diesem Segment moderater als die landesweite Entwicklung von +4.7 Prozent ausfiel.

→ **Ausblick:** Das Gebiet in und rund um die Stadt St. Gallen zählt zu den begehrtesten Wohn- und Arbeitsregionen im Kanton und wird auch in Zukunft einen starken Zuzug verzeichnen. Dies belebt zwar in erster Linie die Mietwohnungsnachfrage, aber Wohneigentum wird hier ebenfalls gesucht bleiben, zumal das derzeitige Umfeld – niedrige Zinsen für kurzfristige Finanzierungen und wachsende Privatvermögen – die Nachfrage nach Wohneigentum stützt. Demzufolge dürften hier die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auch in den kommenden Monaten leicht nach oben tendieren.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



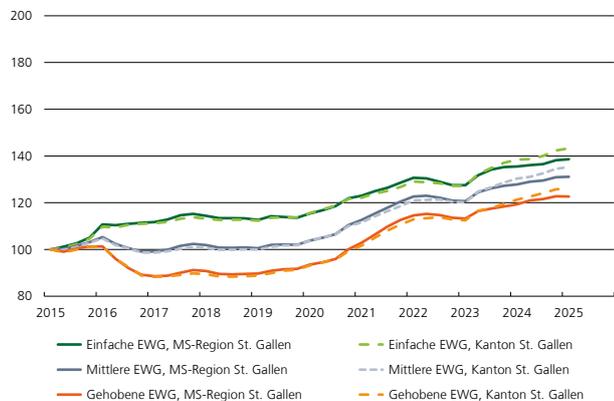


«Das starke Bevölkerungswachstum mit der entsprechenden Nachfrage nach Wohneigentum unterstreicht die Attraktivität der Region St. Gallen. Die Preise haben nochmals zugelegt, wenn auch nicht mehr so ausgeprägt, wie in der Vorjahresperiode.»

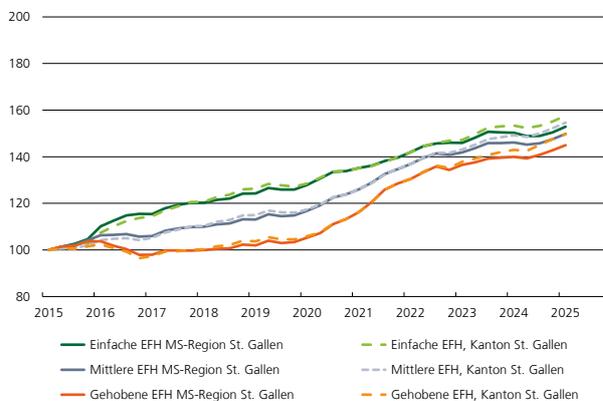
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region St. Gallen	St. Gallen	Gossau (SG)	Flawil	Berg (SG)	Untereggen	Muolen
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	197'300	78'210	18'450	10'630	1'010	1'030	1'260
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	103'600	45'430	8'970	5'100	450	450	550
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	→	→
Anteil Wohneigentum in %	36.1	28.7	34.7	40.7	66.2	69.9	58.2
2023	→ →	→	→	↗	↗	→	→
Baubewilligte EFH	76	2	10	0	0	1	6
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↘ ↗	↘	↗	↘	↘	↗	↗
Baubewilligte EWG	231	90	1	7	0	0	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ ↗	↗	↘	↘	↘	↘	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.7	1.0	1.3	2.4	4.0	1.0
1. Q. 2025	→ →	→	↘	→	↗	→	↘
Angebotsziffer in %, EWG	3.4	2.2	1.3	3.4	4.7	3.5	2.7
1. Q. 2025	→ →	→	↘	→	↗	↘	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'710'000	1'919'000	1'636'000	1'568'000	1'490'000	1'445'000	1'383'000
1. Q. 2025	↗ ↗	↗	→	→	→	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	952'000	1'020'000	892'000	833'000	848'000	834'000	794'000
1. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	→	↗	↘	↗

↗ 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.

Region Linthgebiet

Die Region Linthgebiet steht bei Wohnungssuchenden äusserst hoch im Kurs. Dies sowohl aufgrund ihrer Nähe zu inner- und ausserkantonalen Arbeitsplatzzentren als auch zu attraktiven Naherholungsgebieten. Eine Gegenüberstellung der auf den Vermarktungsportalen geschalteten Suchabos und der Inserate für Wohneigentum deutet auch im Frühjahr 2025 wieder auf einen erheblichen Nachfrageüberhang hin. Inzwischen stehen jeder inserierten Eigentumswohnung im Durchschnitt rund 8 potenzielle Käufer gegenüber, und noch grösser ist die ungedeckte Nachfrage bei den Einfamilienhäusern. Nirgends sonst im Kanton St. Gallen sind die Wohnungsmärkte derart angespannt.

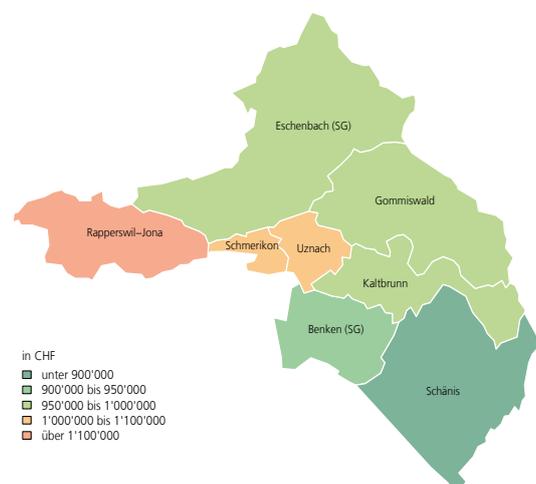
→ **Angebot und Baumarkt:** Trotz einer bis anhin verhältnismässig regen Neubautätigkeit bleibt das Angebot auf den hiesigen Eigenheimmärkten dünn gesät. Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen bewegt sich weiterhin auf einem ausserordentlich tiefen Niveau: Gemessen am Bestand befanden sich im 1. Quartal 2025 lediglich 2.5 Prozent in der Vermarktung (Schweizer Durchschnitt: 4.3 Prozent). Auch die Auswahl an Einfamilienhäusern hat nochmals leicht abgenommen; in diesem Segment bewegte sich die Angebotsziffer bei sehr geringen 1.3 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 2.7 Prozent).

→ **Preisentwicklung:** Obwohl im Linthgebiet die kantonsweit höchsten Preise für Wohneigentum gezahlt werden, sind die Kaufpreise nochmals erheblich gestiegen. Eigentumswohnungen verteuerten sich zwischen dem 1. Quartal 2024 und dem 1. Quartal 2025 um 5.5 Prozent. Bei den Einfamilienhäusern resultierte ebenfalls ein überdurchschnittlicher Wertzuwachs von 5.2 Prozent. Neben der anhaltenden Knappheit bleibt auch die preisliche Attraktivität gegenüber den teureren Gemeinden in den nahen Kantonen Zürich und Schwyz ein weiterer Treiber des Preiswachstums in dieser Region.

→ **Ausblick:** In kaum einer anderen Ostschweizer Region wird das neu geschaffene Angebot an Wohnraum so gut absorbiert wie im Linthgebiet. Die Nachfrage ist nicht nur im Segment der Eigenheime ungebrochen hoch – auch Mietwohnungen sind stark nachgefragt und stehen nur begrenzt als alternative Wohnform zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der im langfristigen Vergleich günstigen Finanzierungskonditionen ist deshalb davon auszugehen, dass die Eigenheimpreise in der Region Linthgebiet auch im weiteren Verlauf des Jahres 2025 nach oben tendieren werden.

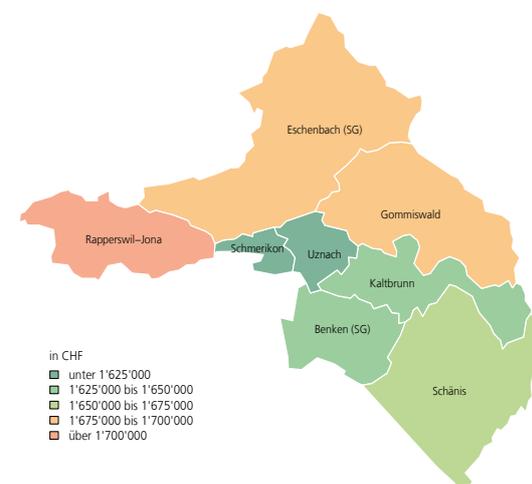
Eigentumswohnungen: Transaktionspreise

(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise

(1. Quartal 2025)



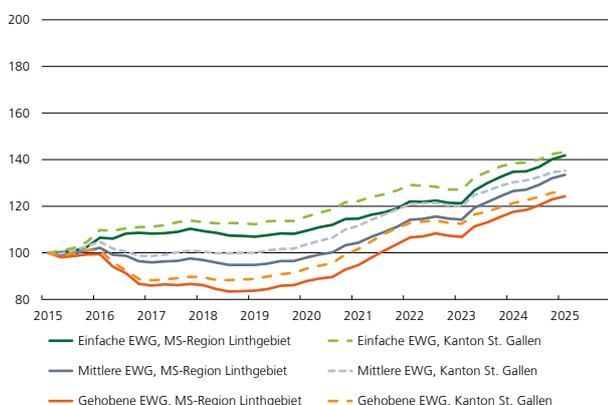


«Die Region Linthgebiet zählt zu den begehrtesten Lagen im Kanton. Der deutliche Nachfrageüberhang ist Ursache dafür, dass die Preise für Wohneigentum nochmals erheblich gestiegen sind – dies trotz des kantonsweit höchsten Preisniveaus.»

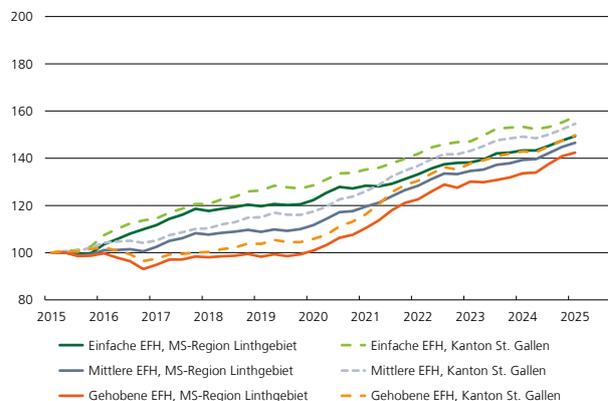
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region Linthgebiet	Rapperswil-Jona	Eschenbach (SG)	Uznach	Benken (SG)	Schänis	Schmerikon
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	67'900	28'640	10'170	7'010	3'040	4'150	4'160
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	32'700	14'280	4'910	3'080	1'370	1'850	2'020
2023	→ →	→	↘	↗	↘	↗	→
Anteil Wohneigentum in %	44.7	36.2	54.2	44.9	57.5	60.5	39.4
2023	→ →	↗	→	→	→	→	→
Baubewilligte EFH	61	11	8	19	3	5	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ ↘	↗	↘	↗	↘	↗	→
Baubewilligte EWG	140	43	45	5	26	1	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↘ ↗	↘	↘	↘	↗	→	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.3	0.7	1.7	1.2	1.2	0.5	0.7
1. Q. 2025	↘ ↘	↘	↗	↘	↘	↘	↗
Angebotsziffer in %, EWG	2.5	1.1	4.9	3.2	1.0	1.2	2.1
1. Q. 2025	→ →	↘	↗	↗	↘	↘	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'830'000	2'303'000	1'677'000	1'622'000	1'626'000	1'655'000	1'484'000
1. Q. 2025	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	1'152'000	1'363'000	981'000	1'066'000	935'000	862'000	1'063'000
1. Q. 2025	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2025

Region Rheintal

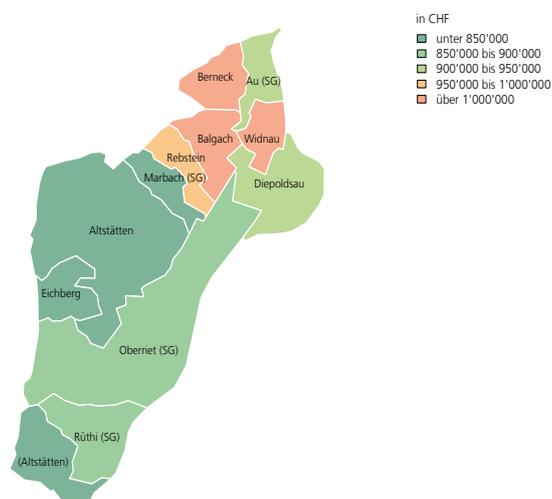
Aufgrund der Vielzahl an exportorientierten Unternehmen ist das St. Galler Rheintal zwar besonders exponiert, was die schleppende Wirtschaftsentwicklung im benachbarten Ausland und die jüngsten Handelskonflikte betrifft. Der regionale Immobilienmarkt ist jedoch solide aufgestellt und dürfte sich auch in einem anspruchsvoller werdenden Umfeld gut behaupten. Dafür spricht insbesondere die robuste Nachfrageentwicklung: Im 1. Quartal 2025 ist die Zahl der Suchabonnemente auf Onlineplattformen innert Jahresfrist sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser um 15 Prozent angestiegen und bewegt sich vor allem bei Letzteren deutlich über dem Angebot.

→ **Angebot und Baumarkt:** Einfamilienhäuser bleiben im Rheintal ein seltenes Gut. Nur gerade 1.1 Prozent des Bestandes sind derzeit zum Verkauf ausgeschrieben. Der Markt für Stockwerkeigentum zeigt sich aufgrund der regen Neubautätigkeit in diesem Segment hingegen liquide: Im 1. Quartal 2025 waren hier 5 Prozent des Bestands inseriert, was im kantonalen Vergleich dem höchsten Wert entspricht. Die Auswahl dürfte sogar noch ansteigen, denn in den vergangenen vier Quartalen wurden im St. Galler Rheintal rund 230 Eigentumswohnungen bewilligt – 57 Prozent mehr als im Zehnjahresdurchschnitt.

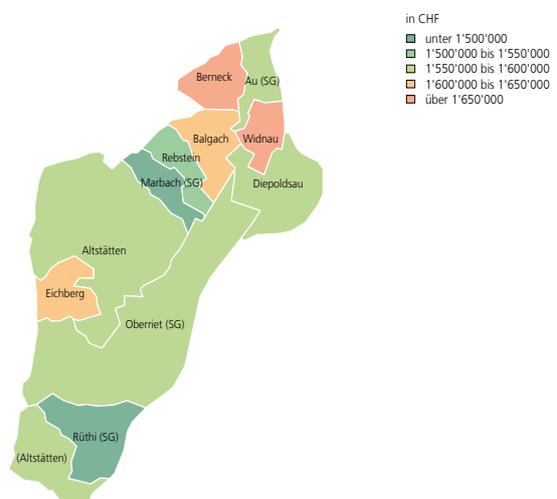
→ **Preisentwicklung:** In den vergangenen Jahren verzeichnete das Rheintal beim Wohneigentum meist höhere Preiszuwächse als im Kantonsdurchschnitt. Im Frühjahr 2025 hat die Dynamik etwas nachgelassen. Gleichwohl legten die Preise der Einfamilienhäuser innert Jahresfrist um 2.6 Prozent und jene für Eigentumswohnungen um 2.3 Prozent zu. Insbesondere beim Stockwerkeigentum haben sich die Transaktionspreise in Gemeinden mit besonders hoher Liquidität – etwa Au oder Widnau – zuletzt jedoch seitwärts entwickelt oder sind sogar leicht gesunken.

→ **Ausblick:** Die hohe Bevölkerungsdynamik und das tiefere Zinsniveau stützen im Rheintal die Eigenheimnachfrage auch weiterhin. Vor allem im Segment der Einfamilienhäuser ist im Verlauf des Jahres 2025 von steigenden Preisen auszugehen. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen könnte der Preisanstieg dagegen moderater ausfallen, weil im dortigen bereits liquiden Markt noch mehr Neubauwohnungen auf den Markt kommen dürften. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die wirtschaftlichen Unsicherheiten Bremsspuren auf dem lokalen Wohneigentumsmarkt hinterlassen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



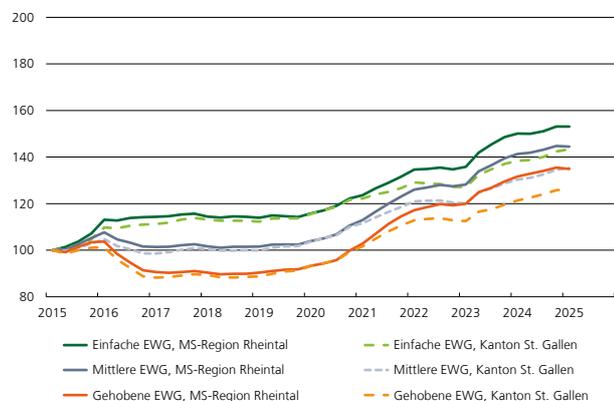


«Die Bevölkerungsdynamik stützt die Nachfrage in der Region Rheintal. Einfamilienhäuser als knappes Gut verzeichnen steigende Preise. Das Angebot bei Eigentumswohnungen ist vergleichsweise hoch. Die Preise sind nochmals gestiegen bzw. tendieren teilweise seitwärts.»

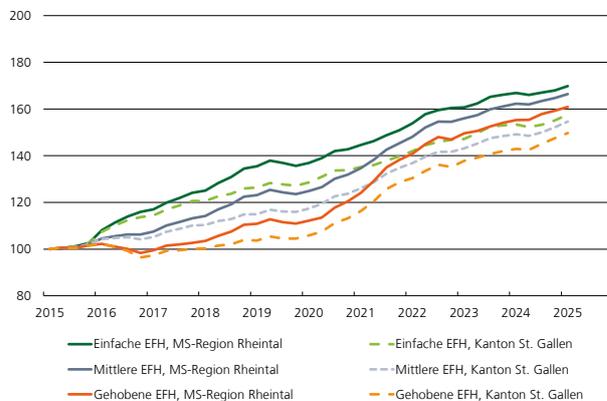
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region Rheintal	Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
		Altstätten	Widnau	Oberriet (SG)	Eichberg	Marbach (SG)	Rüthi (SG)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	67'900	12'460	10'340	9'290	1'570	2'120	2'540
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	32'400	6'410	4'690	4'180	710	1'010	1'230
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	53.9	48.4	54.4	63.0	72.6	64.7	60.0
2023	→ →	→	→	→	→	→	↓
Baubewilligte EFH	81	11	15	15	2	3	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ →	↓	↑	↑	↓	↑	↓
Baubewilligte EWG	230	39	8	34	7	0	19
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ →	↑	↓	↑	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.1	1.3	1.0	0.5	0.7	0.8	2.0
1. Q. 2025	↘ ↘	↘	→	↓	→	→	↑
Angebotsziffer in %, EWG	5.0	5.3	6.4	4.3	0.9	0.0	5.7
1. Q. 2025	→ ↗	→	↓	→	↓	↓	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'596'000	1'583'000	1'771'000	1'561'000	1'608'000	1'397'000	1'360'000
1. Q. 2025	↗ →	→	↗	→	→	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	918'000	818'000	1'015'000	870'000	769'000	816'000	861'000
1. Q. 2025	→ →	→	→	↗	→	→	↑

→ 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.

Region Sarganserland

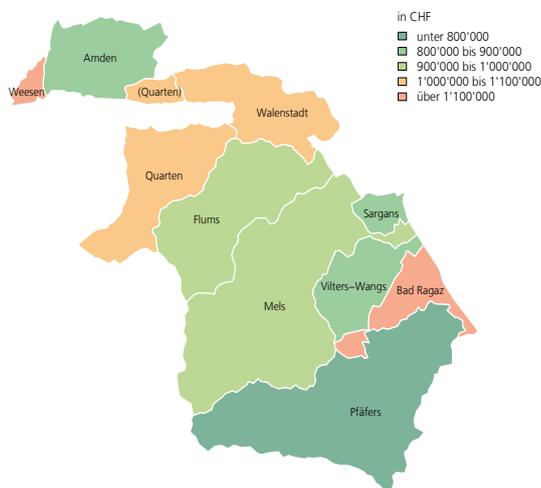
Das Sarganserland verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren ein mittleres Bevölkerungswachstum von 1.5 Prozent pro Jahr und zählt damit – zusammen mit der Region Werdenberg – zu den wachstumsstärksten Regionen im Kanton St. Gallen. Deren Attraktivität spiegelt sich auch im Immobilienmarkt wider: Auf ein Inserat für eine Eigentumswohnung kommen derzeit im Sarganserland rund 4 Interessentinnen und Interessenten – nach demjenigen für das Linthgebiet der zweithöchste Wert im Kanton St. Gallen. Bei den Einfamilienhäusern liegt das Verhältnis sogar bei knapp 5 Suchenden pro Angebot und damit deutlich über dem kantonalen Durchschnitt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Während der Hochzinsphase nahm die Liquidität bei Eigentumswohnungen im Sarganserland leicht zu, doch bereits in den letzten beiden Quartalen hat sich das Angebot wieder verknappt: Nur noch 1.8 Prozent des Gesamtbestands sind inseriert – der tiefste Wert der vergangenen zehn Jahre und aktuell zugleich der niedrigste im Kanton St. Gallen. Noch knapper ist der hiesige Markt der Einfamilienhäuser bestückt, von denen lediglich 1.1 Prozent zum Verkauf stehen. Dieses begrenzte Angebot an Wohneigentum ist einerseits der guten Absorption neuer Objekte geschuldet und andererseits das Resultat der geringen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren.

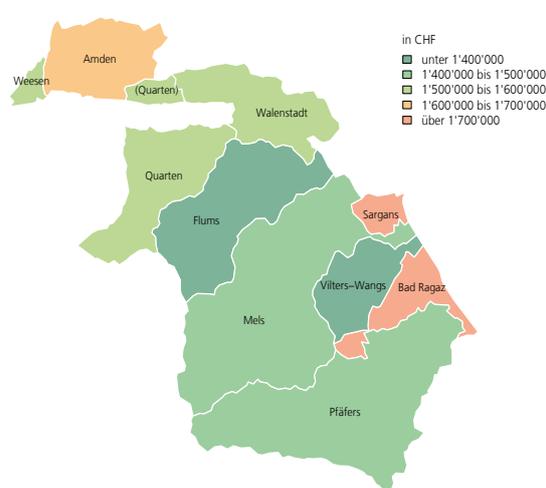
→ **Preisentwicklung:** Die Angebotsknappheit bei gleichzeitig steigender Nachfrage hat im 1. Quartal 2025 im Sarganserland erneut zu Preisanstiegen geführt. Die Einfamilienhäuser verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 6.5 Prozent – und damit deutlich stärker als im kantonalen Mittel (+3.7 Prozent). Zwar hat sich die Dynamik bei Stockwerkeigentum etwas abgeschwächt, doch betrug die Jahressteigerung immer noch beachtliche 5.0 Prozent. Damit übertrifft sie ebenfalls den aktuellen kantonalen Wert (3.8 Prozent), aber auch den regionalen Zehnjahresdurchschnitt von 3.4 Prozent.

→ **Ausblick:** Die im Vergleich zum Vorjahr tieferen Zinsen machen den Erwerb von Wohneigentum wieder attraktiver. Immer mehr Haushalte dürften deshalb den Kauf einer Wohnung dem Mieten vorziehen, sofern ihre finanziellen Mittel dies ermöglichen. Auch wenn das Bevölkerungswachstum im laufenden Jahr etwas geringer ausfallen dürfte als in den beiden Vorjahren, wird die Nachfrage das knappe Angebot voraussichtlich weiterhin übersteigen. Unter diesen Bedingungen ist damit zu rechnen, dass die Preise im Sarganserland für Einfamilienhäuser und ebenso für Stockwerkeigentum im 2025 weiter steigen werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



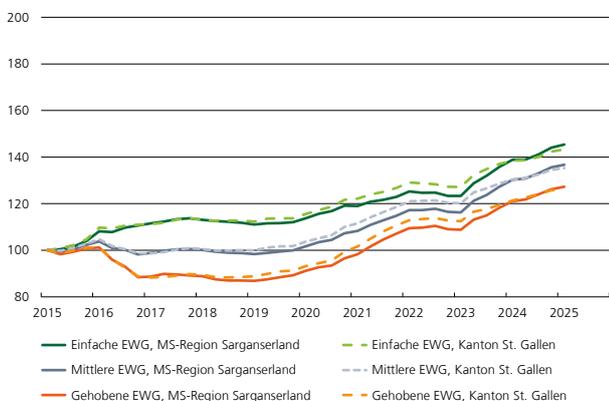


«Die Region Sarganserland verzeichnet im Kantonsvergleich ein hohes Bevölkerungswachstum. Die starke Nachfrage trifft auf ein sehr knappes Angebot. Die Preise von Wohneigentum haben deshalb überdurchschnittlich zugelegt.»

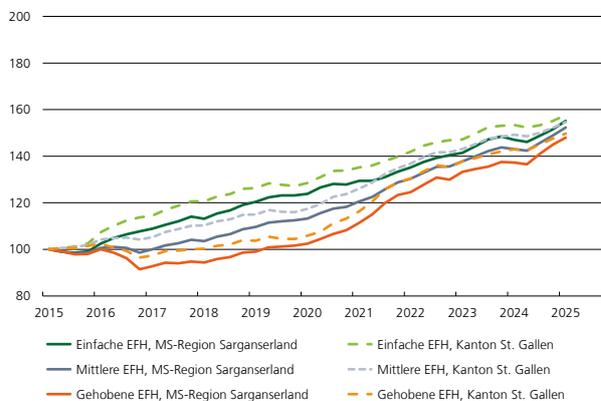
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Sarganserland	Mels	Bad Ragaz	Sargans	Pfäfers	Weesen	Amden
Stand/Veränderung							
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	63	11	5	12	5	0	6
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ ↗	↑	↓	↑	↑	↓	↗
Baubewilligte EWG	45	14	4	5	8	0	3
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↘ ↗	↑	↑	↑	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.1	0.8	1.7	1.1	0.9	1.0	1.2
1. Q. 2025	→ ↗	→	↗	↗	↘	↓	↑
Angebotsziffer in %, EWG	1.8	2.6	1.3	1.6	1.7	1.9	2.5
1. Q. 2025	↓ ↗	↗	↓	↓	↓	↓	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'538'000	1'476'000	1'960'000	1'724'000	1'403'000	1'536'000	1'614'000
1. Q. 2025	↑ ↗	→	↑	↗	↑	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	970'000	933'000	1'179'000	886'000	773'000	1'109'000	808'000
1. Q. 2025	↑ ↗	↗	↗	→	↑	↗	→

→ 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.

Region Toggenburg

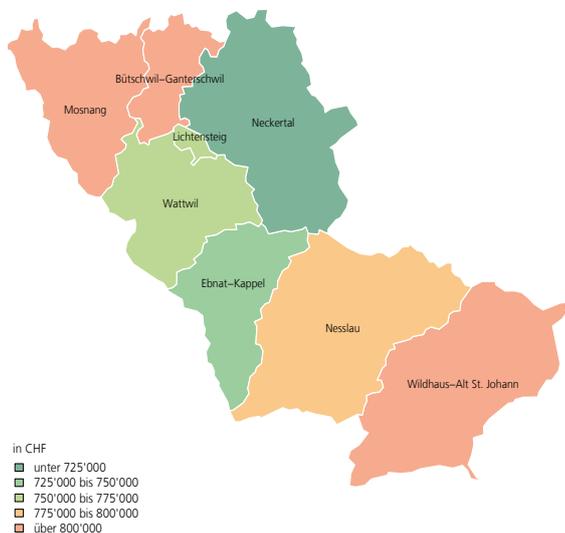
Im Toggenburg ist die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2023 um rund 725 Personen gewachsen, was einem überdurchschnittlich hohen Anstieg von 2.0 Prozent entspricht. Der Zuwachs geht jedoch zu über der Hälfte auf den Statuswechsel von hier lebenden Ukrainerinnen und Ukrainern zurück. Während das Bevölkerungswachstum vor allem im Mietsegment einen Nachfrageschub auslöste, war hier im Frühjahr 2025 auch auf den regionalen Eigenheimmärkten eine lebhaftere Nachfrage zu beobachten. Dies dürfte neben den letzten Zinssenkungen auch dem Umstand geschuldet sein, dass Wohneigentum im Toggenburg noch deutlich günstiger zu erwerben ist als in den meisten anderen Ostschweizer Regionen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Nach einem leichten Anstieg während der Hochzinsphase bildet sich das Angebot nun bereits wieder zurück. Die Angebotsziffern liegen inzwischen bei lediglich 2.1 Prozent für Stockwerkeigentum und bei 1.4 Prozent für Einfamilienhäuser – das ist deutlich unter dem Zehnjahresmittel von 2.4 Prozent beziehungsweise 1.9 Prozent und unter den kantonalen Vergleichswerten. Da nach wie vor kaum neue Eigentumswohnungen gebaut werden, dürfte sich das Angebot in diesem Segment weiter verknappen. Bei den Einfamilienhäusern deutet die jüngste Zunahme der Baubewilligungen hingegen auf eine vorsichtige Entspannung des Marktes hin.

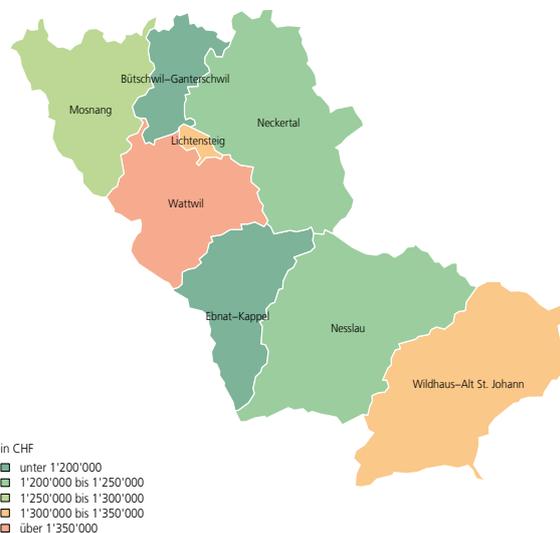
→ **Preisentwicklung:** Binnen zwölf Monaten sind in der Region Toggenburg die Handänderungspreise für Einfamilienhäuser um 3.6 Prozent gestiegen – und damit fast gleich stark wie auf kantonaler Ebene (+3.7 Prozent). Noch deutlicher zogen die Preise für Eigentumswohnungen an; sie erreichten ein Plus von 5.3 Prozent und damit einen klar höheren Wert als der Preisanstieg von 3.8 Prozent im gesamten Kanton St. Gallen. Trotz dieses Aufschwungs bleibt Wohneigentum in der Region Toggenburg relativ erschwinglich: Neuwertige Eigentumswohnungen kosten hier rund 16 Prozent, Einfamilienhäuser sogar 23 Prozent weniger als im kantonalen Durchschnitt.

→ **Ausblick:** Die im Vergleich zum Vorjahr wieder tieferen Zinsen stärken das Interesse am Kauf von Wohneigentum. Ausserdem sorgen flexiblere Arbeitsmodelle und die hohen Preise in sehr gut angeschlossenen Regionen weiterhin dafür, dass längere Pendelwege in Kauf genommen werden – wovon insbesondere die Eigenheimmärkte in peripher gelegenen Regionen wie dem Toggenburg profitieren. Der Nachfrageüberhang dürfte sich sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen fortsetzen und die Kaufpreise stützen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



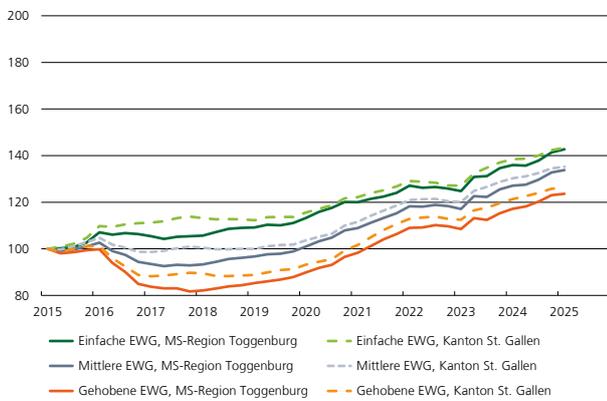


«In der Region Toggenburg hat die positive Bevölkerungsentwicklung auch im Wohneigentumssegment für eine solide Nachfrage gesorgt. Gleichzeitig ist das Angebot knapp. Deshalb sind die Preise insbesondere von Eigentumswohnungen deutlich gestiegen.»

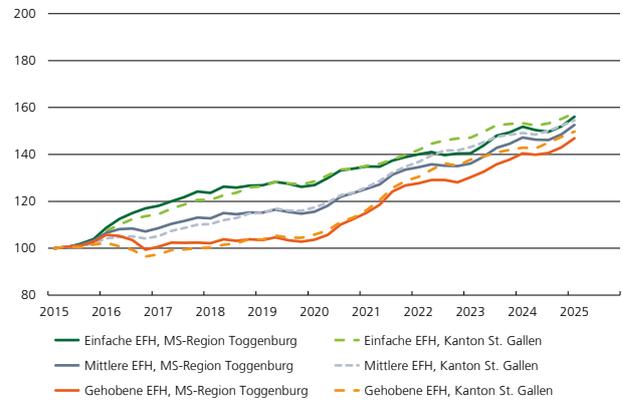
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region Toggenburg	Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
		Wattwil	Neckertal	Bütschwil-Ganterschwil	Lichtensteig	Wildhaus-Alt St. Johann	Mosnang
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	37'400	9'160	6'440	5'200	2'080	2'620	2'970
2023	↗ ↗	↑	↗	→	↑	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	21'600	4'660	3'420	2'500	1'200	3'230	1'310
2023	↗ ↗	↗	↗	↑	↗	→	↗
Anteil Wohneigentum in %	58.3	43.9	64.3	50.7	40.4	82.5	67.4
2023	→ ↗	↘	→	→	↗	→	↘
Baubewilligte EFH	58	19	20	3	0	0	1
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ ↗	↑	↑	↘	↘	↘	→
Baubewilligte EWG	13	3	1	4	0	2	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↓ ↗	↘	↘	↑	↘	↘	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.4	1.3	1.9	1.2	3.3	1.2	0.8
1. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	↗	→	→	↑
Angebotsziffer in %, EWG	2.1	1.5	3.1	4.3	3.5	1.4	0.8
1. Q. 2025	→ ↗	→	↘	↑	↘	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'243'000	1'427'000	1'206'000	1'165'000	1'331'000	1'300'000	1'275'000
1. Q. 2025	↗ ↗	→	→	↗	↑	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	801'000	765'000	722'000	881'000	772'000	893'000	861'000
1. Q. 2025	↑ ↗	→	↗	↗	→	↑	↗

↗ 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.

Region Werdenberg

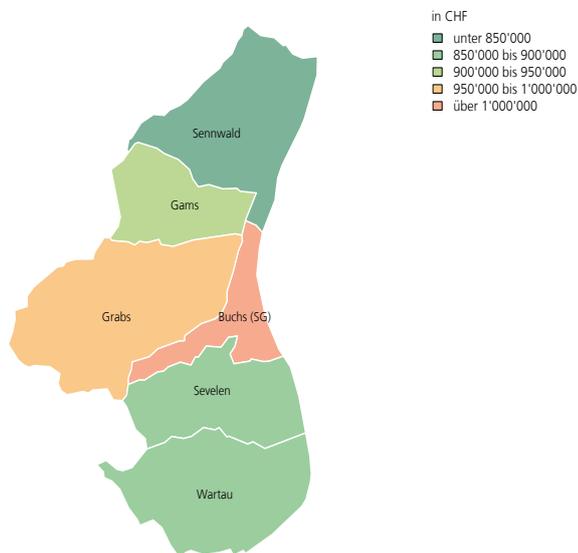
Die Region Werdenberg verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum im Kanton St. Gallen – im Durchschnitt legte die Einwohnerzahl hier jährlich um 1.5 Prozent zu. An der Spitze stehen die Gemeinden Buchs mit einem Zuwachs von 1.9 Prozent pro Jahr und Sennwald mit 2.3 Prozent. Auch wenn vor allem in der jüngeren Vergangenheit aufgrund der starken Zuwanderung ein grosser Teil der zusätzlichen Nachfrage dem Mietwohnungsmarkt zugeflossen sein dürfte, profitierte infolge der Kombination aus tiefen Zinsen und steigenden Mieten auch das Segment des Wohneigentums von dieser Entwicklung.

→ **Angebot und Baumarkt:** In kaum einer anderen Region hat sich das Eigenheimangebot in den vergangenen 12 Monaten so stark verringert wie in der Region Werdenberg. Dieser Rückgang erfolgte jedoch ausgehend von einem relativ hohen Niveau. Beim Stockwerkeigentum sind nur wenig neue Impulse auf dem Baumarkt zu erwarten, da in den letzten vier Quartalen lediglich 39 Eigentumswohnungen baubewilligt wurden. Bei den Einfamilienhäusern hingegen ist eine leicht steigende Dynamik zu beobachten: Die Baubewilligungen in den letzten vier Quartalen lagen sogar leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

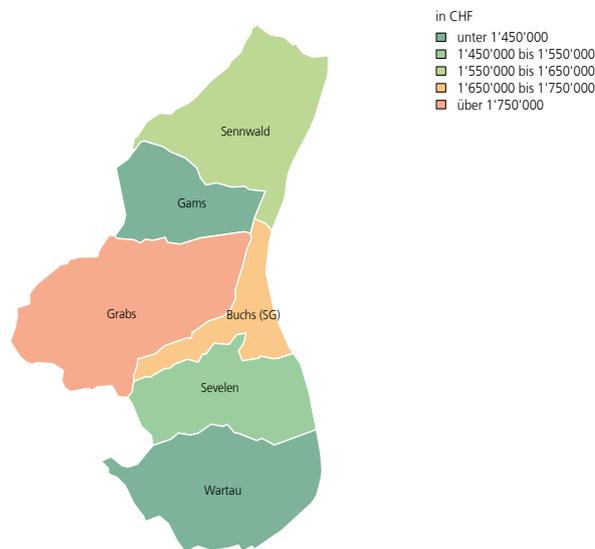
→ **Preisentwicklung:** Das Stockwerkeigentum in der Region Werdenberg hat sich im Jahresvergleich um 5.2 Prozent verteuert. Besonders ausgeprägt waren die Preissteigerungen in der Gemeinde Buchs, wo die Handänderungspreise für eine neuwertige Eigentumswohnung mittlerweile die Millionengrenze überschreiten. Die Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern fiel in der Region Werdenberg mit einem Anstieg von 2.3 Prozent im Mittel etwas weniger dynamisch aus als im kantonalen Durchschnitt (+3.7 Prozent), wobei es insbesondere in den grossen Gemeinden Buchs und Grabs überdurchschnittliche Preiszuwächse gab.

→ **Ausblick:** Im Segment der Eigentumswohnungen wird sich die Angebotsverknappung aufgrund der weiterhin moderaten Bautätigkeit voraussichtlich fortsetzen. Die geringe Auswahl dürfte auf eine anhaltend dynamische Bevölkerungsentwicklung in der Region treffen, was die Preisentwicklung stützt. Im Einfamilienhaussegment steigt zwar die Bautätigkeit, doch wird ein allfälliges Verkaufsangebot den bestehenden Nachfrageüberhang nicht decken können. Somit ist zu erwarten, dass die Preise in beiden Segmenten nochmals ansteigen werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



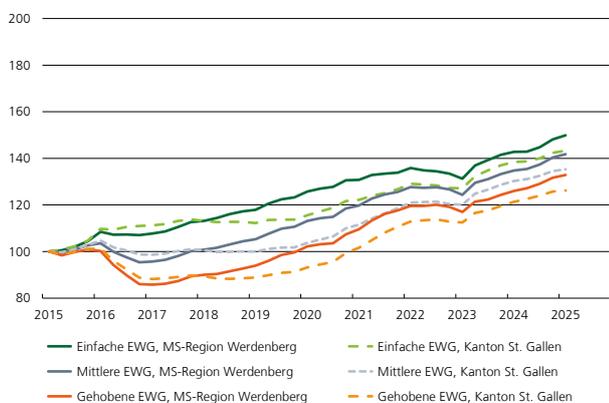


«Das im Kantonsvergleich ausgeprägte Bevölkerungswachstum in der Region Werdenberg stützt die Nachfrage. Gleichzeitig hat sich das Angebot deutlich reduziert. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen haben deshalb nochmals kräftig zugelegt.»

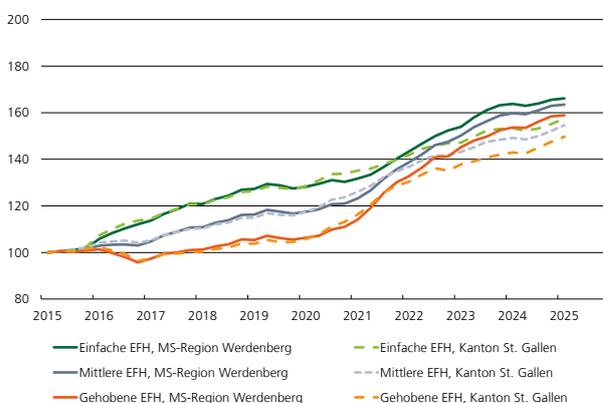
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Werdenberg	Buchs (SG)	Grabs	Sennwald	Gams	Sevelen	Wartau
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	42'200	13'930	7'400	6'270	3'710	5'390	5'500
2023	↑ ↗	↑	↗	↑	↑	↑	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	20'900	6'730	3'820	3'140	1'720	2'690	2'750
2023	↗ ↗	↗	↗	↑	↑	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	49.4	37.4	55.9	52.0	60.8	52.4	56.3
2023	→ ↗	↘	→	↘	→	↗	→
Baubewilligte EFH	61	2	13	18	6	15	7
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ ↗	↘	↑	↑	↘	→	↑
Baubewilligte EWG	39	9	0	10	9	0	9
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↘ ↗	↘	↘	↘	↑	↘	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.6	1.6	1.0	1.5	2.0	2.2	1.9
1. Q. 2025	→ ↗	↘	↘	↑	↑	↘	→
Angebotsziffer in %, EWG	3.1	4.1	1.4	5.3	2.3	3.1	1.4
1. Q. 2025	↘ ↗	↘	↑	↘	↘	↑	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'606'000	1'697'000	1'839'000	1'633'000	1'411'000	1'475'000	1'391'000
1. Q. 2025	→ ↗	↗	→	↗	→	→	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	933'000	1'012'000	979'000	844'000	920'000	873'000	871'000
1. Q. 2025	↑ ↗	↑	↗	↗	→	↗	↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↘ Erwartete Trends für 2025

Region Wil

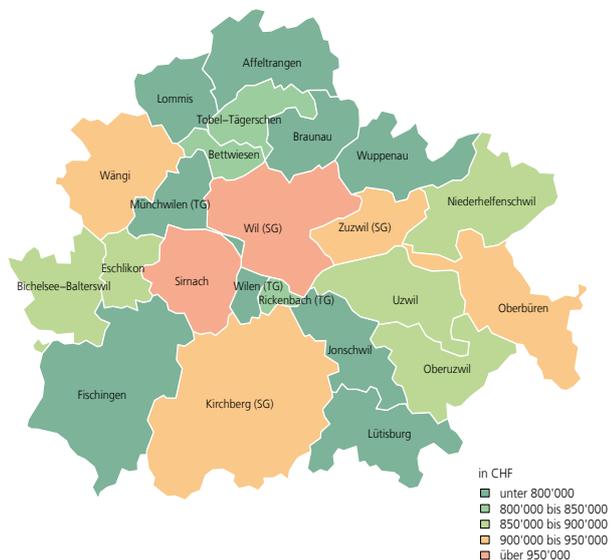
Der rege Zuzug und der Rückgang der Finanzierungskosten haben in der Region Wil die Zahl der Suchabonnements auf Onlineplattformen im Frühjahr 2025 kräftig steigen lassen – sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser. Mittlerweile kommen bei den Eigentumswohnungen im Schnitt rund 2 Kaufinteressierte auf jedes ausgeschriebene Objekt. Noch deutlich ausgeprägter ist die Marktanspannung mit fast 4 Suchenden pro Inserat bei den Einfamilienhäusern, wobei die Lücke bei Angeboten unter 1 Million Franken, wo mehr als 7 Suchende um ein Haus konkurrieren, besonders gross ausfällt. Liegt der Preis über 1 Million Franken, sind es noch knapp 2.5 Interessierte pro Inserat.

→ **Angebot und Baumarkt:** In der Region Wil bewegen sich die Angebotsziffern sowohl im Segment des Stockwerkeigentums (3.4 Prozent) als auch bei den Einfamilienhäusern (1.5 Prozent) nur leicht über dem kantonalen Durchschnitt von 3.0 respektive 1.4 Prozent. Während bei den Einfamilienhäusern auch weiterhin mit einer geringen Marktliquidität zu rechnen ist, zeigt sich beim Stockwerkeigentum eine gegenläufige Entwicklung: Mit mehr als 180 bewilligten Objekten wurde nicht nur ein markanter Zuwachs von 25 Prozent im Jahresvergleich verzeichnet, sondern auch der höchste Wert seit 2017 erreicht.

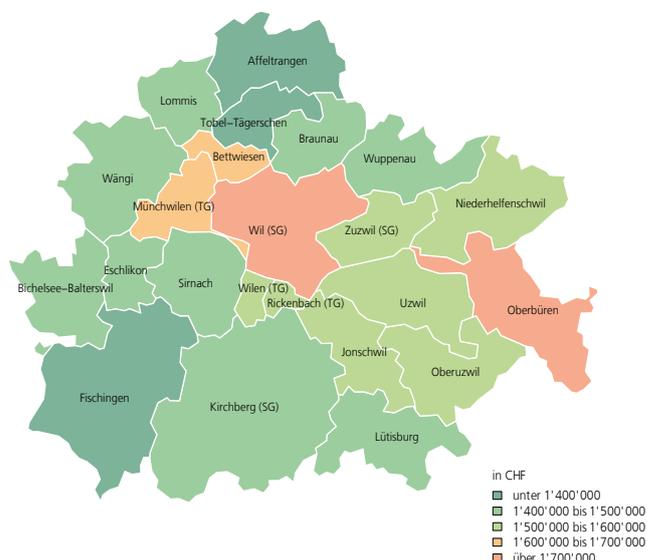
→ **Preisentwicklung:** Die mittleren Preise für Eigentumswohnungen in der Region Wil sind innert Jahresfrist um 3.1 Prozent gestiegen. Bei den Einfamilienhäusern lag der Anstieg mit 4.0 Prozent etwas höher. Im regionalen Vergleich bleibt das Preisniveau insbesondere in der zentral gelegenen und gut erschlossenen Gemeinde Wil überdurchschnittlich hoch: Ein neuwertiges durchschnittliches Einfamilienhaus kostet dort mittlerweile über 2 Millionen Franken, während die Preise für vergleichbare Objekte in der weiteren Region im Schnitt bei rund 1.5 Millionen Franken liegen.

→ **Ausblick:** Das zusätzliche Kaufangebot, das angesichts der steigenden Neubauaktivitäten auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu erwarten ist, dürfte auf ein reges Kaufinteresse stossen. Die gute Erreichbarkeit und die Nähe zu den Wirtschaftszentren St. Gallen und Zürich sorgen für einen regen Zuzug, und die tieferen Zinsen stärken das Interesse am Erwerb von Wohneigentum. Dementsprechend ist für das Jahr 2025 von erneuten Preissteigerungen in beiden Segmenten auszugehen, wenn auch mit etwas geringerer Dynamik als im Vorjahr.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



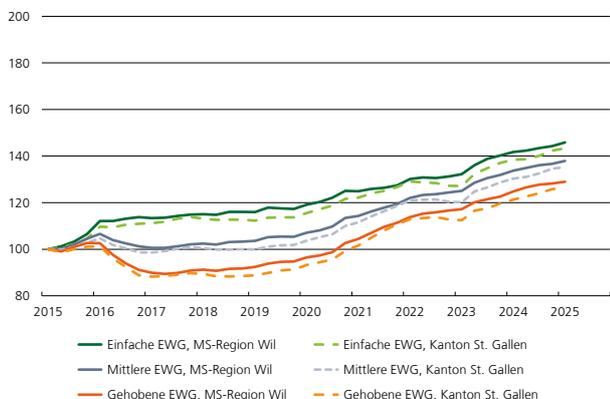


«Die Region Wil ist weiterhin ein gesuchter Wohnstandort. Nicht zuletzt aufgrund der guten Verbindung zu den Wirtschaftszentren St. Gallen und Zürich. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben nochmals spürbar angezogen.»

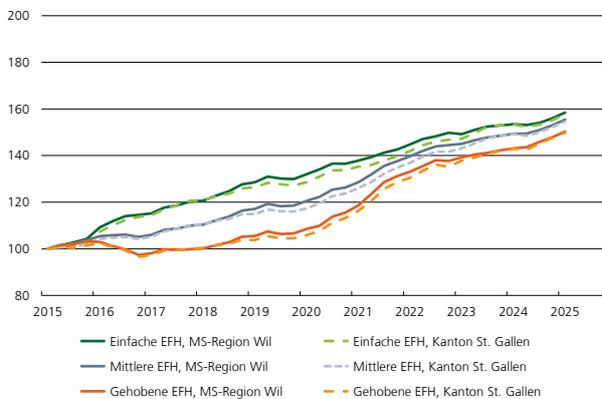
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Wil*	Wil (SG)	Uzwil	Kirchberg (SG)	Lütisburg	Niederhelfenschwil	Jonschwil
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	118'900	24'980	14'280	9'760	1'650	3'260	4'020
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	54'900	12'230	6'550	4'320	750	1'370	1'780
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	48.9	33.9	44.6	47.3	59.2	66.9	60.1
2023	→ →	→	↓	↗	↓	→	→
Baubewilligte EFH	83	4	5	8	0	2	3
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	→ ↓	↓	↑	↓	↓	↑	↑
Baubewilligte EWG	184	27	9	37	0	0	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ →	↑	↑	↑	↓	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	2.3	1.2	1.8	1.0	0.2	0.7
1. Q. 2025	→ →	→	↓	→	↓	↓	↑
Angebotsziffer in %, EWG	3.4	3.8	3.4	4.8	2.2	1.5	2.1
1. Q. 2025	→ ↗	↓	↑	↓	→	↓	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'571'000	2'077'000	1'513'000	1'440'000	1'400'000	1'547'000	1'587'000
1. Q. 2025	↗ ↗	↑	↗	→	↗	↑	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	894'000	999'000	854'000	933'000	739'000	858'000	795'000
1. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	↑	↗	→	→

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2025

* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.

Region Appenzell-Ausserrhoden

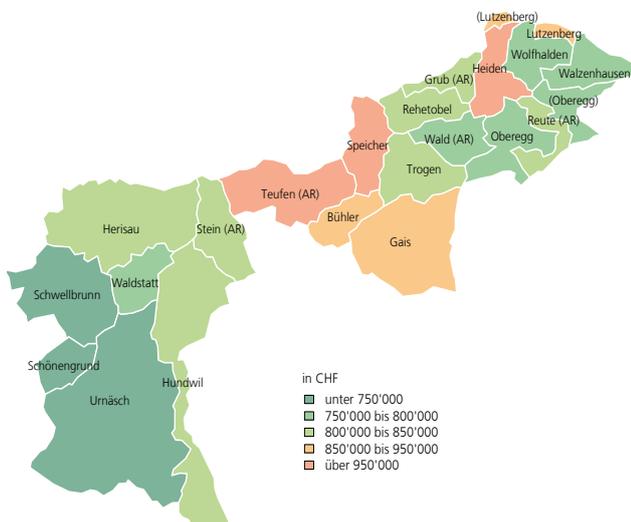
Seit Anfang 2024 hat die SNB den Leitzins in fünf Schritten von 1.75 Prozent auf derzeit 0.25 Prozent gesenkt. Die dadurch gesunkenen Finanzierungskosten haben auch im Kanton Appenzell Ausserrhoden zu einer Belebung der Nachfrage nach Wohneigentum geführt: Im Frühjahr 2025 verzeichneten die gängigen Onlineplattformen bei den Suchabonnements für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen jeweils einen Anstieg um knapp 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Besonders in den Gemeinden Teufen und Herisau übersteigt die Nachfrage das Angebot in beiden Segmenten deutlich. Dennoch präsentiert sich der hiesige Markt für Wohneigentum insgesamt weniger angespannt als im landesweiten Durchschnitt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 1. Quartal 2025 lag das Angebot an Wohneigentum in Appenzell Ausserrhoden – gemessen am Bestand – klar unter dem Schweizer Mittelwert: Bei den Eigentumswohnungen betrug die Angebotsziffer 2.8 Prozent, bei den Einfamilienhäusern 1.8 Prozent. Auch vom Baumarkt sind keine wesentlichen Impulse zu erwarten. In den letzten vier Quartalen wurden lediglich 50 Eigentumswohnungen und 19 Einfamilienhäuser bewilligt – das entspricht einem Rückgang von 33 Prozent gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt beim Stockwerkeigentum und sogar 59 Prozent im Einfamilienhaussegment.

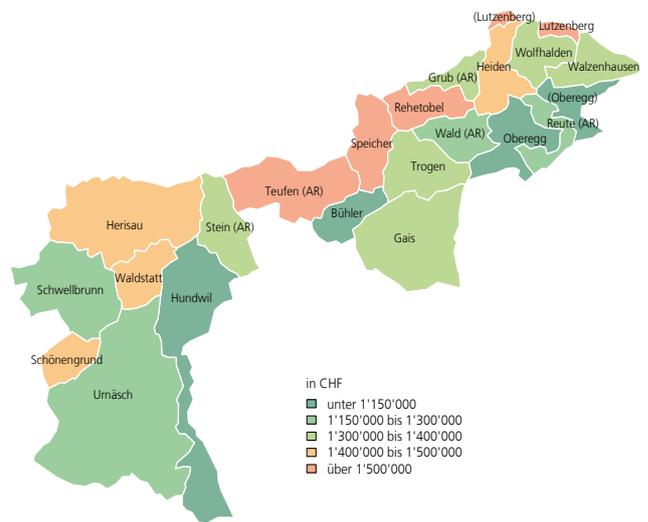
→ **Preisentwicklung:** Im Verlauf der letzten zwölf Monate blieben die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Appenzell Ausserrhoden weitgehend stabil (+0.1 Prozent). Bei den Einfamilienhäusern war ein leichter Rückgang der Transaktionspreise um 0.6 Prozent zu beobachten. Beide Werte liegen deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt der letzten Jahre von 3.8 Prozent (Eigentumswohnungen) beziehungsweise 3.7 Prozent (Einfamilienhäuser). Seit Beginn des Jahres zeichnet sich jedoch – begünstigt durch die gesunkenen Finanzierungskosten – ein leichter Preisauftrieb in beiden Segmenten ab.

→ **Ausblick:** Angesichts der geringen Neubautätigkeit auf den regionalen Eigenheimmärkten ist davon auszugehen, dass der Nachfrageüberhang in Appenzell Ausserrhoden bestehen bleibt. Der bereits zu Jahresbeginn erfolgte Preisanstieg dürfte sich somit im Verlauf des Jahres 2025 fortsetzen. Dabei spielt auch eine Rolle, dass Kaufobjekte im regionalen Vergleich noch immer als erschwinglich gelten: Für eine neuwertige Eigentumswohnung zahlen Käuferinnen und Käufer hier rund 8 Prozent weniger als im benachbarten Kanton St. Gallen – bei den Einfamilienhäusern beläuft sich der Preisunterschied auf 13 Prozent.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



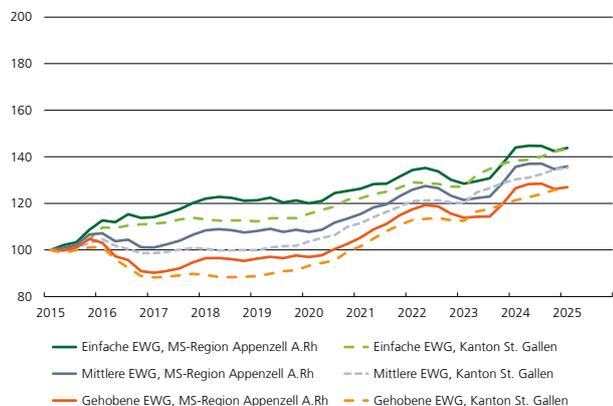


«In der Region Appenzell Ausserrhoden trifft eine solide Nachfrage auf ein knappes Angebot an Wohneigentum. Ausgehend von einem attraktiven Preisniveau haben sich die Preise weitgehend stabil entwickelt und zeigen zwischenzeitlich leicht steigende Tendenzen.»

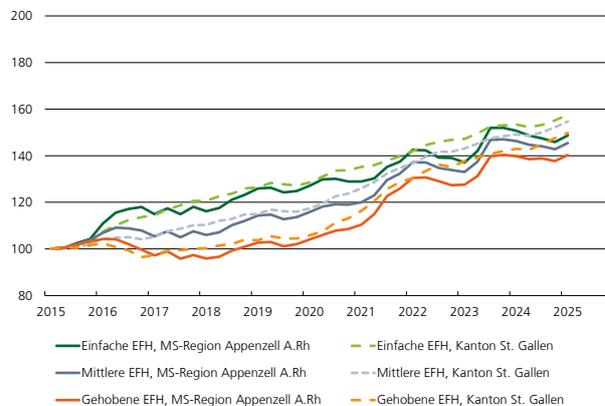
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Appenzell A.Rh.	Herisau	Teufen (AR)	Speicher	Schönengrund	Reute (AR)	Wald (AR)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	58'400	15'890	6'510	4'450	560	700	910
2023	↗ ↗	↗	↗	→	↑	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	31'300	8'770	3'400	2'190	300	420	490
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	→	→	→
Anteil Wohneigentum in %	50.5	36.3	49.7	56.1	60.7	67.2	65.1
2023	→ →	→	↘	→	↗	→	↘
Baubewilligte EFH	19	0	2	2	0	0	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↘ ↘	↓	↓	↓	→	↓	→
Baubewilligte EWG	50	3	13	15	6	0	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ ↘	→	↑	↑	↑	→	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	2.1	1.0	1.8	0.0	2.9	2.5
1. Q. 2025	→ →	↗	↓	→	↓	→	↓
Angebotsziffer in %, EWG	2.8	2.8	2.9	4.0	1.9	4.2	4.8
1. Q. 2025	→ →	↘	↓	↗	↓	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'401'000	1'437'000	1'763'000	1'555'000	1'407'000	1'163'000	1'153'000
1. Q. 2025	→ ↗	↗	→	→	↗	↓	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	882'000	810'000	1'211'000	1'005'000	674'000	836'000	796'000
1. Q. 2025	→ ↗	→	→	→	→	↗	→

→ 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.