Immobilienmarktbericht der St. Galler Kantonalbank.

Ausgabe vom Dezember 2025
mit Datenstand vom Oktober 2025

Meine erste Bank.

St.Galler Kantonalbank

St.Galler Kantonalbank

Kanton St. Gallen: Wohneigentum

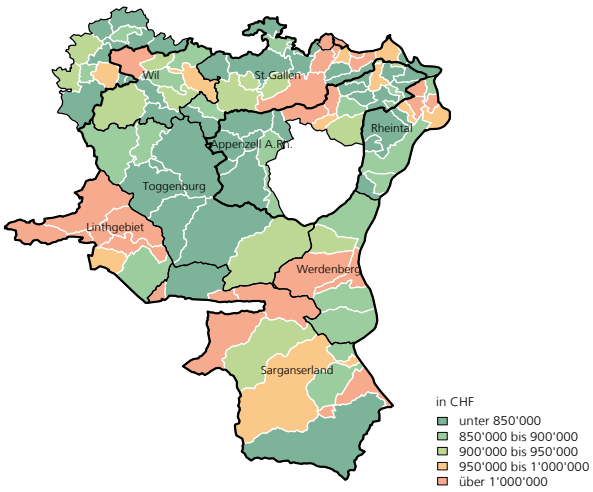
Gestützt durch das vorteilhafte Finanzierungsumfeld bleibt der Wunsch nach Wohneigentum hierzulande gross. Im Kanton St. Gallen lagen im 3. Quartal 2025 die Suchabonnemente für Eigentumswohnungen um 12 Prozent und für Einfamilienhäuser um 5 Prozent über dem Vorjahresquartal. Zwar hat sich die Dynamik in den letzten Monaten etwas abgeschwächt, dennoch übersteigt die Nachfrage in beiden Segmenten die Zahl der inserierten Objekte nach wie vor deutlich. Das Angebot bleibt trotz zeitweise höherer Bautätigkeit knapp und wird vom Markt rasch absorbiert. In der Folge haben die Transaktionspreise für Eigenheime im Kanton St. Gallen während der vergangenen zwölf Monate erneut zugelegt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 3. Quartal 2025 sank das Angebot an Eigentumswohnungen im Kanton St. Gallen auf unter 3.0 Prozent des Bestands. Bei den Einfamilienhäusern verharrte die Angebotsziffer mit 1.5 Prozent auf einem äusserst tiefen Niveau. Beide Werte liegen klar unter dem schweizweiten Durchschnitt und deutlich unter den kantonalen Mittelwerten der vergangenen zehn Jahre. Während im Segment der Einfamilienhäuser weiterhin keine Entspannung absehbar ist, zeichnet sich beim Stockwerkeigentum eine zunehmende Bauaktivität ab: In den zwölf Monaten bis zum 3. Quartal 2025 wurden rund 20 Prozent mehr Baubewilligungen für Eigentumswohnungen erteilt als in der Vorjahresperiode.

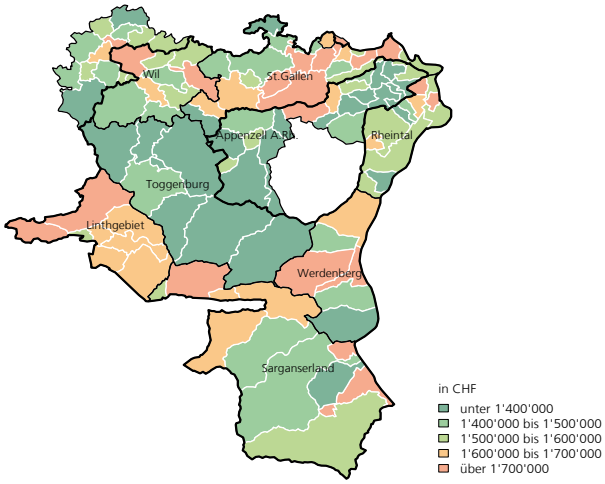
→ **Preisentwicklung:** Aufgrund der beschränkten Auswahl wird Wohneigentum im Kanton St. Gallen immer teurer. Im 3. Quartal 2025 setzten die Preise für Eigentumswohnungen ihren dynamischen Aufwärtstrend fort und stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal um 4.4 Prozent an. Einfamilienhäuser im mittleren Segment verteuerten sich im gleichen Zeitraum um 4.6 Prozent, womit sich der Preisauftrieb im Vergleich zu den vorangegangenen Quartalen jedoch etwas abgeschwächt hat. Beide Wachstumsraten sind vergleichbar mit den landesweiten Werten (Eigentumswohnungen: +4.5 Prozent; Einfamilienhäuser: +4.6 Prozent).

→ **Ausblick:** Für 2026 ist auf den St. Galler Eigenheimmärkten weiterhin mit Preissteigerungen zu rechnen. Haupttreiber bleiben das tiefe Zinsniveau und die vielerorts bestehenden Nachfrageüberhänge. Allerdings dürfte das Preiswachstum an Tempo verlieren. Zum einen deuten die Stabilisierung der Hypothekarzinsen, das nachlassende Bevölkerungswachstum und die aktuellen konjunkturellen Unsicherheiten auf eine moderatere Nachfrage hin. Zum anderen dürfte die anziehende Bautätigkeit im Segment des Stockwerkeigentums das Angebot etwas ausweiten und damit dämpfend auf die Preisentwicklung wirken.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



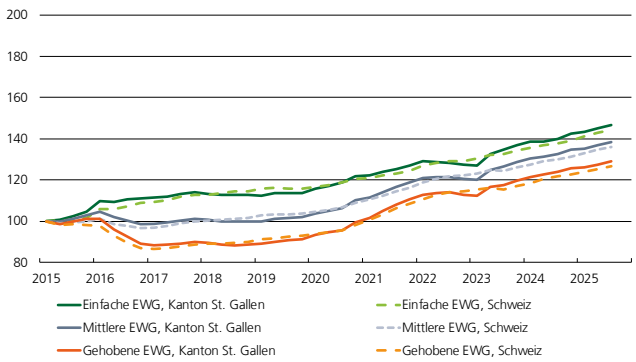
Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



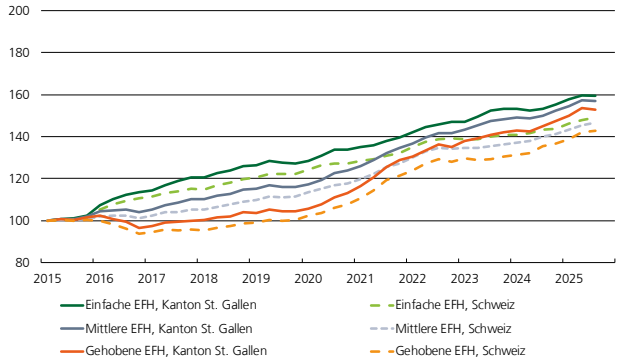
St.Galler Kantonalbank

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

Stand/Veränderung	Kanton St. Gallen	St. Gallen	Rheintal	Werdenberg	Sarganserland	Linthgebiet	Toggenburg	Wil*	Appenzell A.Rh.
Bevölkerung	540'000	199'200	68'600	42'600	48'000	68'300	37'900	120'100	58'600
2024	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ ↗	↗ ↗	↗ ↗	→ ↗
Wohnungsbestand (Total)	275'300	104'100	32'700	21'100	28'000	33'000	21'700	55'500	31'400
2024	↗ ↗	→ ↗	↗ →	↗ →	↗ →	↗ ↗	→ →	↗ ↗	→ →
Anteil Wohneigentum in %	45.0	36.1	53.8	49.2	53.1	44.6	58.2	48.7	50.4
2024	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →	→ →
Baubewilligte EFH	350	56	73	37	62	53	28	81	21
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↘ ↘	↓ →	↘ ↘	↘ ↘	↘ →	→ ↘	↓ ↘	→ ↗	↓ ↘
Baubewilligte EWG	977	391	162	34	61	191	32	173	29
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↑ ↘	↑ →	↓ →	→ ↗	→ ↘	↑ ↘	↓ ↘	→ →	↓ →
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.8	1.2	1.8	1.2	1.2	1.8	1.5	2.1
3. Q. 2025	→ →	↗ ↘	→ →	→ ↘	→ →	↘ →	→ ↘	→ →	→ →
Angebotsziffer in %, EWG	2.9	2.9	4.6	2.8	2.1	2.3	2.5	3.4	3.3
3. Q. 2025	→ ↗	→ ↗	→ ↘	↘ →	↘ →	→ →	→ ↘	→ →	→ ↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'638'000	1'744'000	1'598'000	1'611'000	1'595'000	1'833'000	1'289'000	1'592'000	1'453'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	→ →	→ →	↑ ↗	↗ →	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	978'000	974'000	939'000	947'000	990'000	1'189'000	814'000	913'000	927'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↗ ↗	↗ →	↗ ↗	↗ ↗	↑ ↗	↗ ↗	↗ ↗	↗ ↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026
* Die MS-Region Wil beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.

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.

St.Galler Kantonalbank

Region St. Gallen

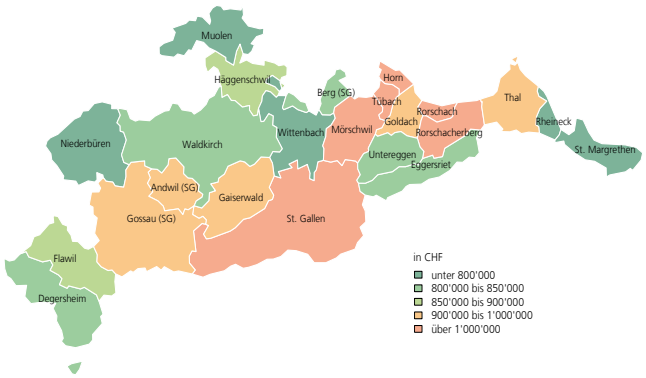
Getragen vom anhaltenden Bevölkerungswachstum ist der Wohnraumbedarf in der Region St. Gallen erneut gestiegen, während die günstigen Finanzierungskonditionen das Interesse am Erwerb von Wohneigentum weiterhin stützen. Zwar hat sich das Nachfragewachstum im Herbst 2025 etwas abgeschwächt – dennoch übersteigt die Zahl der Suchabonnemente für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die auf den Vermarktungsplattformen geschaltet sind, das Angebot weiterhin markant. Besonders in den mittleren Grössen- und Preiskategorien ist die Nachfrage weiterhin deutlich höher als das Angebot.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Wohnungsauswahl hat sich in der Region St. Gallen weiter verengt. Im 3. Quartal 2025 standen lediglich 2.9 Prozent aller Eigentumswohnungen zum Verkauf – deutlich weniger als der landesweite Durchschnitt von 4.1 Prozent. Gleichzeitig dürfte die Neubautätigkeit anziehen und zu einer gewissen Entlastung beitragen: In den vergangenen 12 Monaten wurden knapp 400 neue Eigentumswohnungen bewilligt, fast doppelt so viele wie die rund 210 Einheiten im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Im Segment der Einfamilienhäuser bleibt das Angebot – insbesondere an neuwertigen Objekten – ausgesprochen knapp.

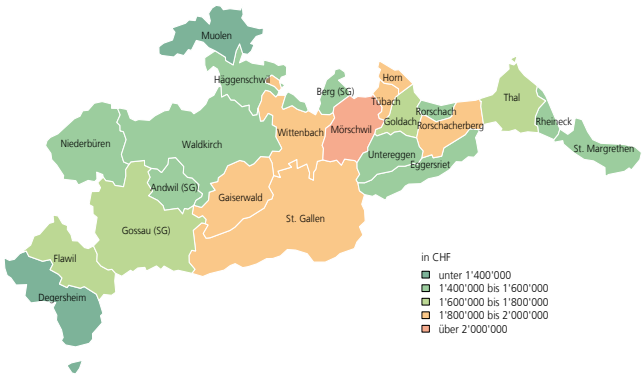
→ **Preisentwicklung:** Die Angebotsverknappung führte im 3. Quartal 2025 erneut zu steigenden Eigenheimpreisen. Einfamilienhäuser verteuerten sich in der Region St. Gallen gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 4.8 Prozent und damit leicht stärker als im schweizweiten Mittel (+4.6 Prozent). Beim Stockwerkeigentum hat sich das Preiswachstum zwar beschleunigt, der Jahresanstieg blieb mit 3.6 Prozent jedoch unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 4.5 Prozent. In der Stadt St. Gallen legten Eigentumswohnungen lediglich moderat um 1.3 Prozent zu, während dort ein mittleres Einfamilienhaus um mehr als 5 Prozent teurer wurde.

→ **Ausblick:** Die Stadt St. Gallen und ihr Umland gehört zu den attraktivsten Wohn- und Arbeitsregionen des Kantons und wird auch künftig zusätzliche Einwohner anziehen. Dies belebt primär die Mietwohnungsnachfrage, doch auch Wohneigentum bleibt gefragt – nicht zuletzt aufgrund des anhaltend tiefen Zinsumfelds. Das zusätzliche Angebot, dass die erwartete Neubautätigkeit mit sich bringen wird, dürfte rasch am Markt absorbiert werden. Entsprechend ist in den kommenden Monaten weiterhin mit moderat steigenden Preisen für gehandelte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zu rechnen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



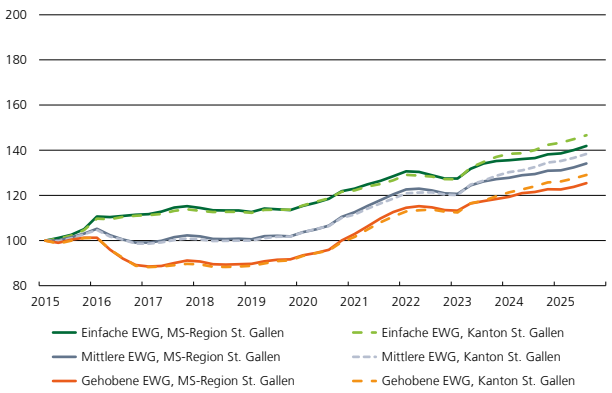
St.Galler Kantonalbank

«Die Region St. Gallen ist nach wie vor geprägt von einem deutlichen Nachfrageüberhang und unterstreicht damit die Qualitäten einer begehrten Arbeits- und Wohnregion. Deshalb sind die Preise für Wohneigentum im Jahresvergleich nochmals spürbar gestiegen.»

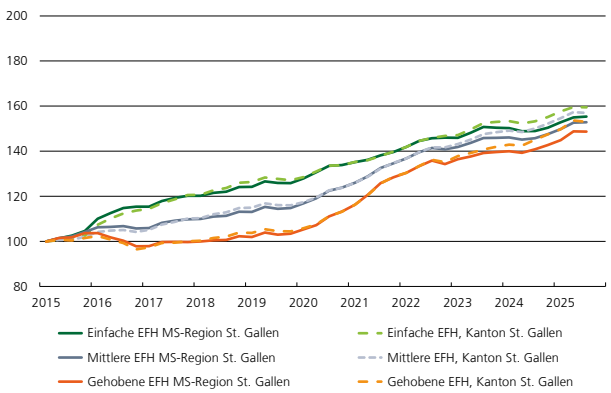
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region St. Gallen**	**St. Gallen**	**Gossau (SG)**	**Flawil**	**Berg (SG)**	**Untereggen**	**Muolen**
Bevölkerung	199'200	78'860	18'630	10'630	1'030	1'040	1'270
2024	↗ ↗	↗	↗	→	↑	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	104'100	45'590	9'020	5'120	460	450	550
2024	→ ↗	→	↗	→	↑	↑	↗
Anteil Wohneigentum in %	36.1	28.7	34.6	40.8	65.1	70.6	57.9
2024	→ →	→	→	→	↓	↗	↘
Baubewilligte EFH	56	0	8	3	2	1	1
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ →	↓	↓	↑	↓	↑	↓
Baubewilligte EWG	391	64	8	34	0	6	17
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↑ →	→	↑	↓	↓	↑	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	1.8	1.3	1.6	2.8	4.3	1.0
3. Q. 2025	↗ ↘	→	↗	↗	↑	↗	↘
Angebotsziffer in %, EWG	2.9	2.0	1.6	3.3	1.2	5.9	0.9
3. Q. 2025	→ ↗	↘	↘	↗	↓	↗	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'744'000	1'969'000	1'645'000	1'643'000	1'478'000	1'452'000	1'371'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↑	→	↗	→	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	974'000	1'045'000	918'000	854'000	832'000	842'000	795'000
3. Q. 2025	↗ ↗	→	↑	→	→	→	→

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Linthgebiet

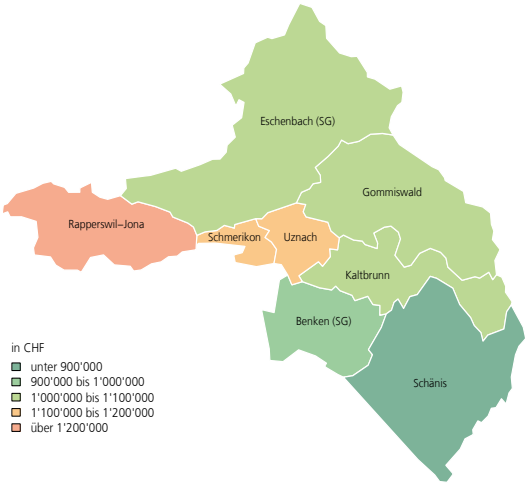
Das Linthgebiet zählt weiterhin zu den gefragtesten und entsprechend hochpreisigen Wohnregionen des Kantons St. Gallen. Die Gegenüberstellung von Suchabonnements und den auf Vermarktungsplattformen ausgeschriebenen Objekten zeigt im Herbst 2025 einen markanten Nachfrageüberhang: Einer inserierten Eigentumswohnung stehen durchschnittlich rund 9 potenzielle Käufer gegenüber, bei Einfamilienhäusern sind es mit 11 Suchenden pro Objekt sogar noch mehr. In keiner anderen Region des Kantons ist der Eigenheimmarkt derart angespannt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Trotz zeitweise reger Neubautätigkeit bleibt das Angebot auf den Eigenheimmärkten im Linthgebiet ausgesprochen knapp. Die Zahl der ausgeschriebenen Eigentumswohnungen verharrt auf einem äusserst tiefen Niveau: Im 3. Quartal 2025 standen gemessen am Bestand lediglich 2.3 Prozent zum Verkauf. Auch bei den Einfamilienhäusern hat sich die Auswahl weiter verengt, die Angebotsziffer liegt hier bei nur 1.2 Prozent. Beide Werte zählen zu den niedrigsten im gesamten Kanton St. Gallen und liegen deutlich unter den landesweiten Durchschnittswerten von 4.1 respektive 2.7 Prozent.

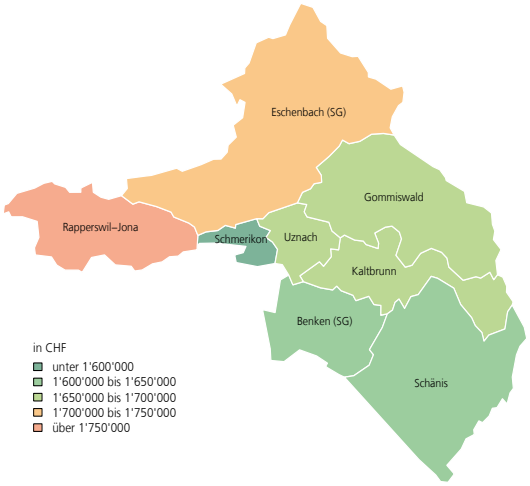
→ **Preisentwicklung:** Die zunehmende Marktanspannung hat die Kaufpreise im Linthgebiet weiter nach oben getrieben. Trotz der bereits verhältnismässig hohen Preisniveaus verteuerten sich mittlere Eigentumswohnungen im 3. Quartal 2025 erneut um 6.6 Prozent gegenüber dem Vorjahr – ein Wachstum, das die kantonalen wie auch die schweizweiten Raten klar übertrifft. Im Segment der Einfamilienhäuser hat sich die Dynamik hingegen etwas beruhigt: Zwar stiegen die Kaufpreise innert Jahresfrist um 3.2 Prozent an, gegenüber dem Vorquartal resultierte jedoch ein Rückgang von –1.5 Prozent.

→ **Ausblick:** Trotz der erneut gestiegenen Eigenheimpreise bleibt das Linthgebiet von einem strukturellen Nachfrageüberhang geprägt. Dieser ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die ebenfalls angespannten Marktbedingungen im Raum Zürich und Schwyz eine zusätzliche Nachfrage in diese Region lenken. Gleichzeitig verliert die Neubautätigkeit im Eigenheimsegment an Schwung, sodass das Angebot auch in den kommenden Monaten knapp bleiben dürfte. Vor dem Hintergrund anhaltend günstiger Finanzierungskonditionen ist im Linthgebiet im 2026 mit weiter steigenden Eigenheimpreisen zu rechnen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



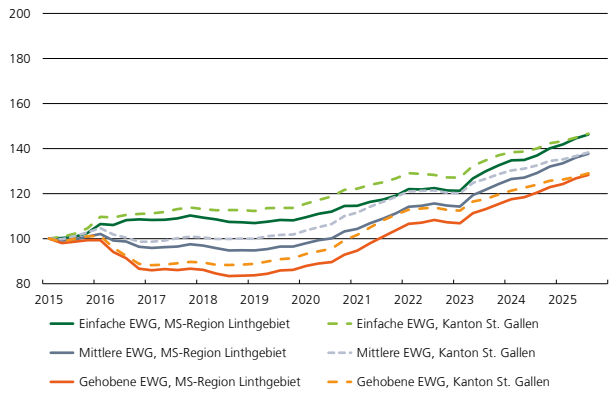
St.Galler Kantonalbank

«Das Linthgebiet zeichnet sich durch eine hohe Marktanspannung aus: Eine starke Nachfrage trifft auf ein sehr knappes Angebot. Trotz des im Kantonsvergleich hohen Preisniveaus haben insbesondere die Preise von Eigentumswohnungen nochmals kräftig zugelegt.»

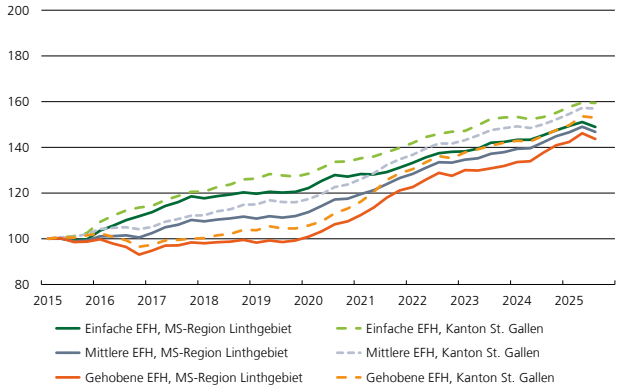
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Linthgebiet**	**Rapperswil-Jona**	**Eschenbach (SG)**	**Uznach**	**Benken (SG)**	**Schänis**	**Schmerikon**
Bevölkerung	68'300	28'780	10'270	7'040	3'070	4'170	4'150
2024	→ ↗	→	↗	→	↗	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	33'000	14'430	4'950	3'100	1'370	1'870	2'020
2024	↗ ↗	↗	↗	→	→	↗	→
Anteil Wohneigentum in %	44.6	36.1	54.2	45.0	57.2	60.4	39.3
2024	→ →	→	→	→	↘	→	→
Baubewilligte EFH	53	10	5	17	3	5	2
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	→ ↘	↑	↓	↑	↑	↑	↑
Baubewilligte EWG	191	35	51	12	64	0	1
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↑ ↘	↑	→	→	↑	↓	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.2	0.9	1.4	1.6	1.0	0.4	0.7
3. Q. 2025	↘ →	→	↘	↓	→	↓	↗
Angebotsziffer in %, EWG	2.3	1.0	5.1	3.2	1.7	0.0	1.1
3. Q. 2025	→ →	↓	↗	→	↓	↓	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'833'000	2'262'000	1'705'000	1'676'000	1'633'000	1'627'000	1'537'000
3. Q. 2025	↗ →	→	↗	↑	↗	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	1'189'000	1'407'000	1'017'000	1'101'000	983'000	872'000	1'120'000
3. Q. 2025	↑ ↗	↑	↑	↗	↑	↗	↑

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Rheintal

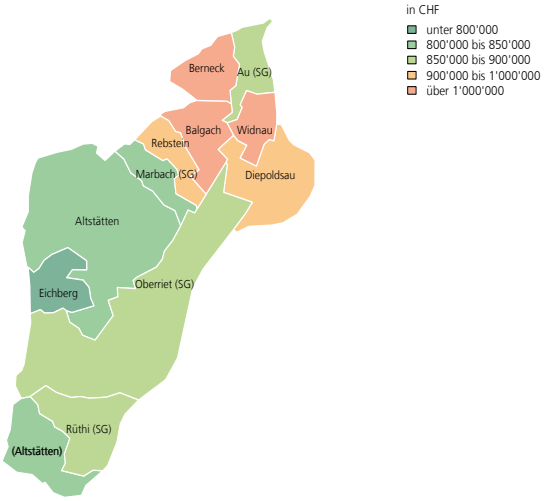
Aufgrund der Vielzahl exportorientierter Unternehmen ist das St. Galler Rheintal sowohl gegenüber der schwächeren Konjunktur im benachbarten Ausland als auch gegenüber den gestiegenen US-Zöllen besonders exponiert. Trotz dieses herausfordernden Umfelds zeigen sich die Eigenheimmärkte bislang robust. Vor allem die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bleibt hoch und ist im Herbst 2025 weiter angestiegen, während die Zahl der Einfamilienhaussuchenden gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen ist. Dies schlägt sich in entsprechend stärkeren Preiszuwächsen beim Stockwerkeigentum und nur noch moderaten Anstiegen der Hauspreise nieder.

→ **Angebot und Baumarkt:** Einfamilienhäuser bleiben im Rheintal ein rares Gut: Im 3. Quartal 2025 standen lediglich 1.2 Prozent des Bestands zum Verkauf. Der Markt für Stockwerkeigentum präsentiert sich aufgrund der regen Neubautätigkeit deutlich liquider als im übrigen Kanton St. Gallen, auch wenn das Angebot zuletzt leicht rückläufig war und aktuell 4.6 Prozent des Bestands umfasst. Die Bautätigkeit dürfte sich jedoch etwas abschwächen. In den vergangenen vier Quartalen wurden im St. Galler Rheintal rund 160 Eigentumswohnungen bewilligt, womit das projektierte Bauvolumen nur noch rund zwei Drittel des Vorjahres erreichte.

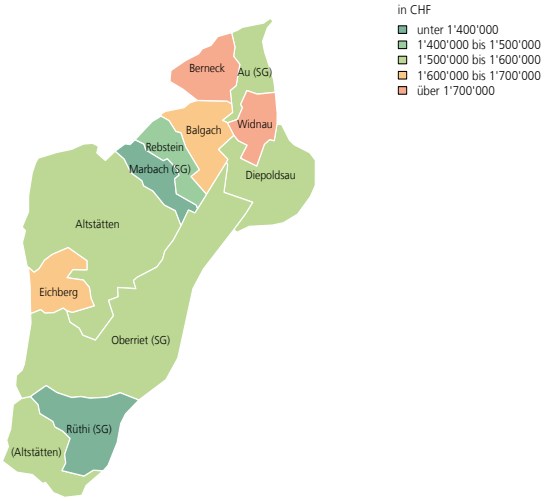
→ **Preisentwicklung:** Im 3. Quartal 2025 setzten die Preise für Eigentumswohnungen im Rheintal ihren dynamischen Aufwärtstrend fort und stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal um 3.2 Prozent an. Einfamilienhäuser im mittleren Segment verteuerten sich im gleichen Zeitraum 1.9 Prozent, womit sich der Preisauftrieb im Vergleich zu den vorangegangenen Quartalen abgeschwächt hat. Beide Wachstumsraten liegen unter den landesweiten Werten von 4.5 Prozent respektive 4.6 Prozent.

→ **Ausblick:** Moderate Bevölkerungszuwächse und das weiterhin tiefe Zinsniveau stützen die Nachfrage nach Wohneigentum im Rheintal. Gleichzeitig könnten die zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheiten die Einkommensperspektiven einzelner Haushalte trüben und damit die Bereitschaft zum Erwerb von Wohneigentum dämpfen. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Rheintal auch künftig stabile bis leicht steigende Preise erzielen werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



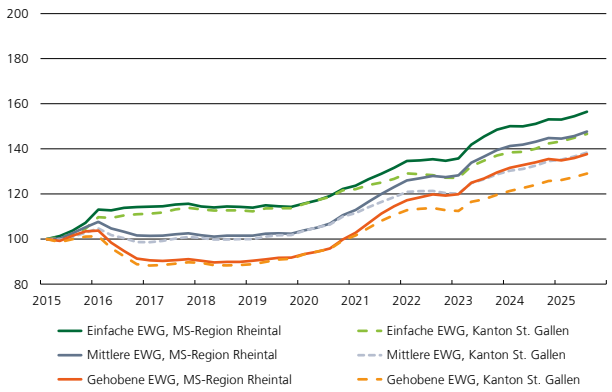
St.Galler Kantonalbank

«Die Region Rheintal bleibt auch in einem tendenziell schwierigeren, exportorientierten Umfeld als Wohnregion gesucht. Die solide Nachfrage stützt die Preise, welche sowohl bei Einfamilienhäusern wie auch Eigentumswohnungen nochmals angezogen haben.»

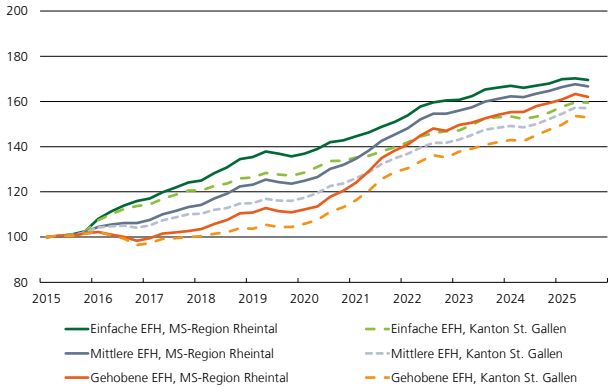
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Rheintal**	**Altstätten**	**Widnau**	**Oberriet (SG)**	**Eichberg**	**Marbach (SG)**	**Rüthi (SG)**
Bevölkerung	68'600	12'580	10'410	9'370	1'620	2'170	2'630
2024	↗ ↗	↗	→	↗	↑	↑	↑
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	32'700	6'530	4'760	4'200	720	1'020	1'260
2024	↗ →	↑	↗	↗	↗	→	↑
Anteil Wohneigentum in %	53.8	47.9	53.6	63.2	72.7	64.6	60.5
2024	→ →	↘	↓	→	→	→	↗
Baubewilligte EFH	73	8	5	14	0	6	1
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↘ ↘	↓	↓	↑	↓	↑	↓
Baubewilligte EWG	162	53	24	22	7	0	6
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ →	↑	↑	↘	↑	→	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.2	1.7	0.7	0.7	2.2	0.6	1.1
3. Q. 2025	→ →	↗	→	↘	↑	↘	↓
Angebotsziffer in %, EWG	4.6	4.6	6.4	3.7	1.7	1.4	6.1
3. Q. 2025	→ ↘	→	↘	↓	↓	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'598'000	1'562'000	1'791'000	1'560'000	1'652'000	1'373'000	1'396'000
3. Q. 2025	→ →	→	↗	→	↗	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	939'000	843'000	1'019'000	893'000	793'000	827'000	878'000
3. Q. 2025	↗ →	↗	→	↗	↗	→	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Sarganserland

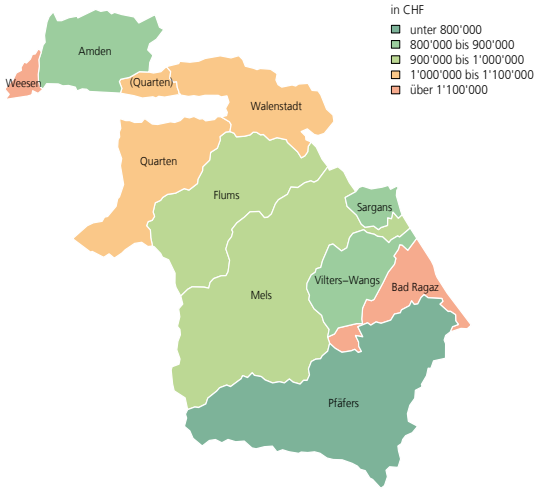
Das Sarganserland wird als Wohnregion immer attraktiver – nicht nur dank der guten Erreichbarkeit umliegender Arbeitsmärkte, sondern auch aufgrund der noch verhältnismässig moderaten Eigenheimpreise im Vergleich zur Grossregion Zürich und dem Linthgebiet. Die Region verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum im Kanton St. Gallen. Entsprechend hoch ist in dieser Region die Nachfrage nach Wohneigentum: Die Zahl der Suchabonnemente für Einfamilienhäuser ist in den vergangenen zwölf Monaten um rund 20 Prozent gestiegen, beim Stockwerkeigentum sogar um nahezu 30 Prozent. In beiden Segmenten resultierten im Herbst 2025 überdurchschnittlich starke Preiszuwächse.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Eigentumswohnungen ist weiterhin sehr knapp: Lediglich 2.1 Prozent des Bestands waren im 3. Quartal 2025 inseriert – der tiefste Wert im Kanton St. Gallen und deutlich unter dem landesweiten Mittelwert von 4.1 Prozent. Noch knapper bestückt ist der hiesige Markt der Einfamilienhäuser, von denen nur 1.2 Prozent zum Verkauf stehen. Diese geringe Verfügbarkeit ist einerseits auf die gute Absorption neuer Objekte zurückzuführen, andererseits auf die verhaltene Bautätigkeit – nicht nur in den vergangenen Jahren, sondern auch aktuell ist wenig Neubau geplant.

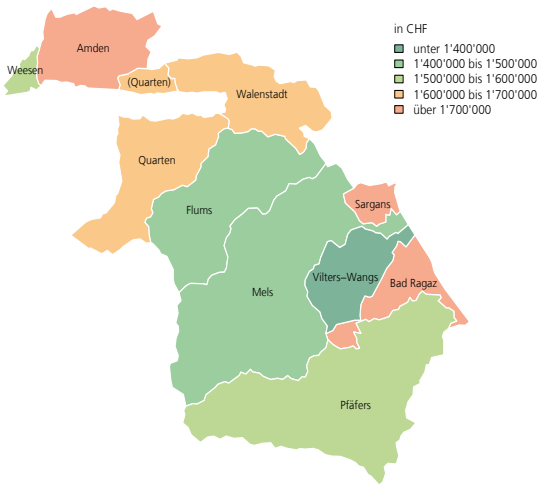
→ **Preisentwicklung:** Die Angebotsknappheit bei gleichzeitig steigender Nachfrage führte im 3. Quartal 2025 erneut zu kräftigen Preisanstiegen. Die Einfamilienhäuser verteuerten sich im Sarganserland gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 8.4 Prozent – deutlich stärker als im landesweiten Mittel (+4.6 Prozent) und am stärksten innerhalb des Kantons St. Gallen. Beim Stockwerkeigentum betrug die Jahressteigerung 4.9 Prozent. Damit übertrifft sie ebenfalls den aktuellen Gesamtschweizer Wert (+4.5 Prozent), sowie den regionalen Zehnjahresdurchschnitt von +3.4 Prozent

→ **Ausblick:** Die anhaltend tiefen Zinsen begünstigen den Erwerb von Wohneigentum auch im kommenden Jahr. Entsprechend ist weiterhin davon auszugehen, dass zahlreiche Haushalte im Sarganserland den Kauf eines Eigenheims anstreben werden – sofern es ihre finanziellen Möglichkeiten zulassen, denn auch in dieser Region sind dafür inzwischen deutlich höhere finanzielle Mittel erforderlich als noch vor einigen Jahren. Unter diesen Rahmenbedingungen dürften die Preise für Wohneigentum weiter steigen, wenn auch weniger ausgeprägt als während der zuletzt sehr dynamischen Phase.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



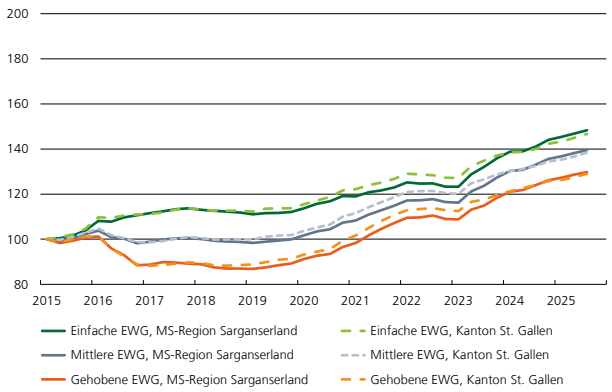
St.Galler Kantonalbank

«Die Region Sarganserland zeichnet sich aus durch ein anhaltendes, ausgesprochen starkes Bevölkerungswachstum. In Kombination mit einem sehr knappen Angebot sind deshalb die Preise von Einfamilienhäusern überdurchschnittlich angestiegen.»

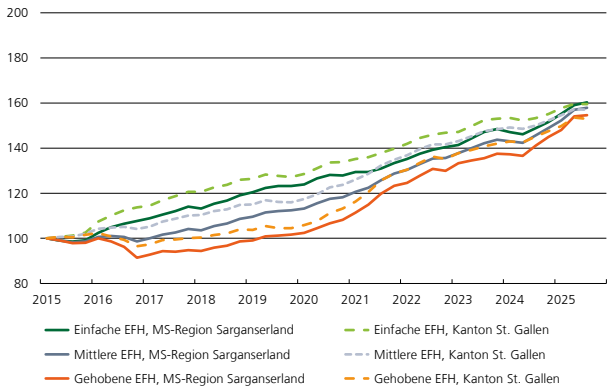
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Sarganserland**	**Mels**	**Bad Ragaz**	**Sargans**	**Pfäfers**	**Weesen**	**Amden**
Bevölkerung	48'000	9'580	6'870	6'620	1'620	1'900	1'900
2024	↗ ↗	→	→	↗	↗	↗	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	28'000	4'740	3'830	3'220	1'150	1'010	1'710
2024	↗ →	→	↗	↗	↑	→	↗
Anteil Wohneigentum in %	53.1	54.8	51.7	39.1	65.5	49.7	63.6
2024	→ →	→	↘	↘	↘	↘	→
Baubewilligte EFH	62	11	6	7	3	0	3
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↘ →	↑	↓	↓	↑	↓	↓
Baubewilligte EWG	61	3	7	17	7	0	3
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	→ ↘	↓	↑	↑	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.2	0.5	1.1	1.3	1.4	1.7	1.6
3. Q. 2025	→ →	↘	↘	→	→	↗	→
Angebotsziffer in %, EWG	2.1	2.0	1.7	3.2	1.0	4.4	1.0
3. Q. 2025	↘ →	↘	→	→	↘	↑	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'595'000	1'484'000	2'106'000	1'779'000	1'530'000	1'546'000	1'731'000
3. Q. 2025	↑ ↗	→	↑	↑	↑	↗	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	990'000	969'000	1'173'000	898'000	773'000	1'142'000	824'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↑	→	↗	→	↗	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Toggenburg

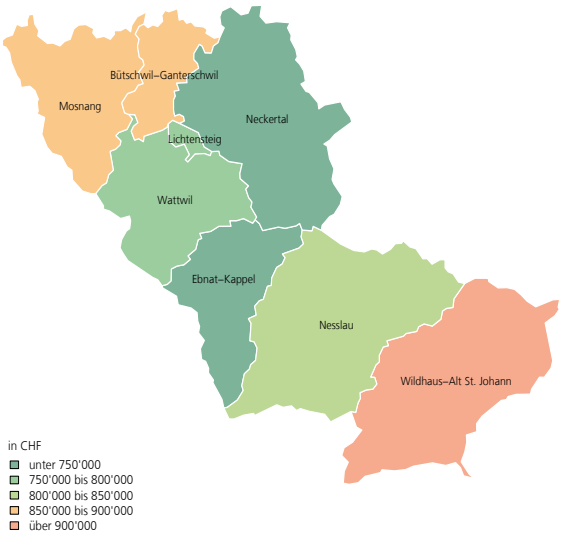
Im Jahr 2024 wuchs die ständige Wohnbevölkerung im Toggenburg um 1.2 Prozent, was einem Zuwachs von rund 465 Personen entspricht. Nahezu die Hälfte dieses Anstiegs entfiel auf die Gemeinde Ebnat-Kappel, die allein 231 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zählte. Damit entwickelt sich die Region dynamischer als in der Vergangenheit und wächst seit zwei Jahren stärker als der Kanton. Der demografische Impuls hat insbesondere bei Mietwohnungen zu einer spürbar stärkeren Nachfrage geführt. Doch auch Wohneigentum war im Herbst 2025 sehr gefragt – nicht zuletzt aufgrund des vorteilhaften Finanzierungsumfelds.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 3. Quartal 2025 lag das Angebot an Wohneigentum im Toggenburg weit unter dem schweizweiten Durchschnitt. Die Angebotsziffer betrug 2.5 Prozent bei Eigentumswohnungen und lediglich 1.8 Prozent bei Einfamilienhäusern (Schweiz: 4.1 respektive 2.8 Prozent). Auch von der Bautätigkeit sind derzeit keine nennenswerten Impulse zu erwarten: In den vergangenen vier Quartalen wurden jeweils nur rund 30 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser bewilligt. Damit liegt das geplante Bauvolumen in beiden Segmenten deutlich unter dem Vorjahresniveau.

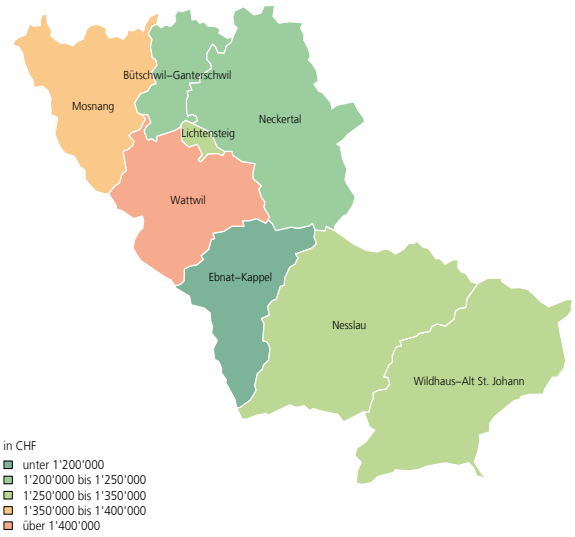
→ **Preisentwicklung:** Die lebhafte Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot führte im 3. Quartal 2025 zu spürbaren Preisanstiegen. Einfamilienhäuser verteuerten sich innert Jahresfrist um 8.3 Prozent und damit deutlich stärker als im kantonalen Mittel (+4.6 Prozent). Auch die Preise für Stockwerkeigentum legten kräftig zu: Die Jahressteigerung belief sich auf 4.8 Prozent und lag damit ebenfalls über dem kantonsweiten Anstieg von 4.4 Prozent. Trotz dieser Zuwächse bleibt Wohneigentum im Toggenburg relativ erschwinglich: Ein neuwertiges Einfamilienhaus mittlerer Grösse kostet im Durchschnitt rund 30 Prozent weniger als im kantonalen Mittel.

→ **Ausblick:** An den teilweise knappen Marktverhältnissen im Toggenburg dürfte sich kurzfristig wenig ändern. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt angesichts des erwarteten – wenn auch moderateren – Bevölkerungswachstums und der weiterhin tiefen Finanzierungskosten robust. Besonders in Gebieten mit begrenztem Angebot ist daher auch in den kommenden Quartalen mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die markanten Preisanstiege der vergangenen Monate wieder abschwächen werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



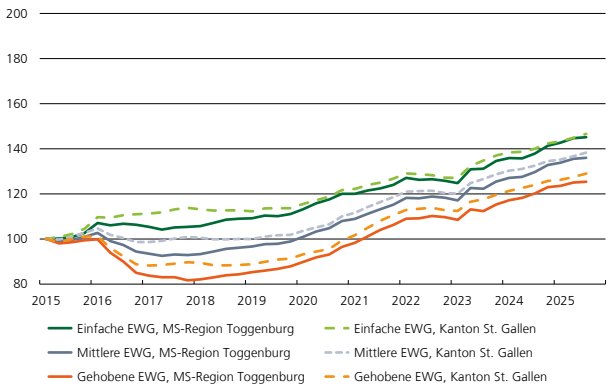
St.Galler Kantonalbank

«Das starke Bevölkerungswachstum in der Region Toggenburg sorgt auch bei Wohneigentum für eine hohe Nachfrage. Gleichzeitig ist das Angebot knapp. Vor diesem Hintergrund sind die Preise für Wohneigentum namhaft gestiegen, insbesondere jene von Einfamilienhäusern.»

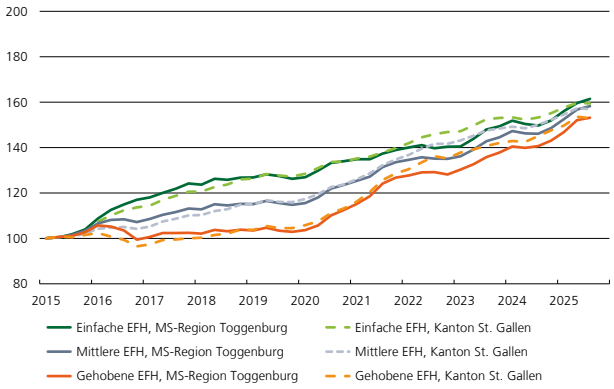
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Toggenburg**	**Wattwil**	**Neckertal**	**Bütschwil-Ganterschwil**	**Lichtensteig**	**Wildhaus-Alt St. Johann**	**Mosnang**
Bevölkerung	37'900	9'170	6'420	5'340	2'140	2'600	2'980
2024	↗ ↗	→	→	↑	↑	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	21'700	4'650	3'440	2'510	1'210	3'260	1'330
2024	→ →	→	↗	→	→	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	58.2	44.0	64.7	50.8	40.5	82.1	66.3
2024	→ →	→	↗	→	→	→	↓
Baubewilligte EFH	28	4	13	1	1	1	2
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ ↘	↓	↓	↓	→	→	→
Baubewilligte EWG	32	14	3	15	0	0	0
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ ↘	↑	↑	↑	↓	↓	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	1.9	2.7	1.6	4.0	1.9	0.6
3. Q. 2025	→ ↘	→	↑	→	→	↗	↘
Angebotsziffer in %, EWG	2.5	2.6	4.4	4.3	5.5	1.3	0.0
3. Q. 2025	→ ↘	↑	↗	→	↗	→	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'289'000	1'469'000	1'229'000	1'202'000	1'310'000	1'323'000	1'356'000
3. Q. 2025	↑ ↗	↗	↑	↑	→	↗	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	814'000	776'000	729'000	888'000	783'000	919'000	851'000
3. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	↗	→	↑	→

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Werdenberg

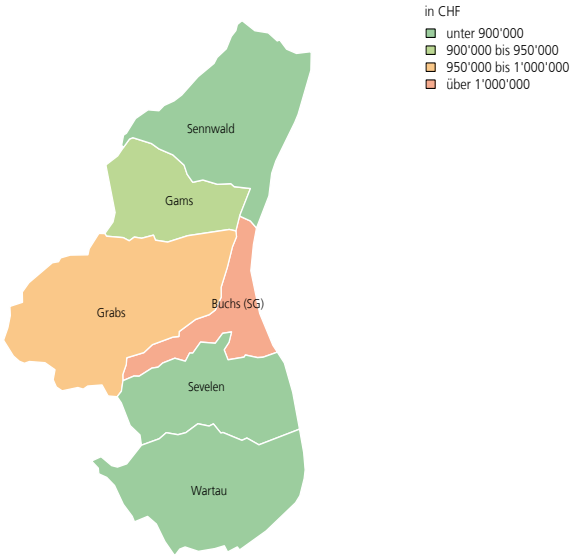
Nach dem Sarganserland verzeichnete die Region Werdenberg in den vergangenen fünf Jahren das zweitstärkste Bevölkerungswachstum im Kanton St. Gallen. Die Wohnbevölkerung nahm im Durchschnitt jährlich um knapp 1.5 Prozent zu. Die Attraktivität der Region zeigt sich auch in anhaltenden Nachfrageüberhängen auf den Immobilienmärkten. Während zwar jüngst vor allem die Mietwohnungsnachfrage gestiegen ist, entfallen auf jede inserierte Eigentumswohnung immer noch rund 2.6 Interessentinnen und Interessenten. Bei Einfamilienhäusern ist das Verhältnis mit knapp 1.6 Suchenden pro Angebot deutlich tiefer.

→ **Angebot und Baumarkt:** In der Region Werdenberg liegen die Angebotsziffern im Stockwerkeigentum mit 2.8 Prozent weitgehend im kantonalen Durchschnitt von 2.9 Prozent, während sie bei den Einfamilienhäusern mit 1.8 Prozent etwas über dem kantonalen Mittel von 1.5 Prozent liegen. In beiden Segmenten ist in den kommenden Quartalen kaum mit zusätzlichem Neubau zu rechnen: In den vergangenen zwölf Monaten wurden nur 34 Eigentumswohnungen und knapp 40 Einfamilienhäuser baubewilligt. Beide Werte bewegen sich deutlich unter der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre.

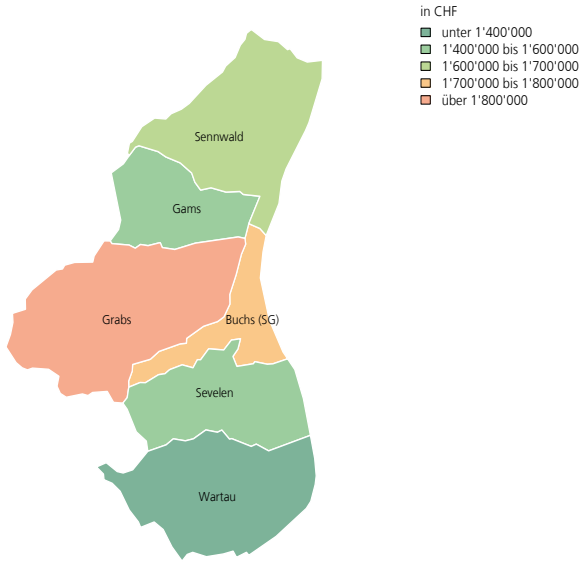
→ **Preisentwicklung:** Die bis Mitte des Jahres 2025 sehr starke Preisdynamik bei Einfamilienhäusern in der Region Werdenberg hat sich abgeschwächt. Zwischen dem 3. Quartal 2024 und dem 3. Quartal 2025 stieg der mittlere Transaktionspreis um 1.9 Prozent auf gut 1.6 Millionen Franken. Deutlich dynamischer blieb die Entwicklung im Stockwerkeigentum: Der mittlere Transaktionspreis für eine fast neuwertige, mittelgrosse Eigentumswohnung erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 900’000 auf rund 950’000 Franken, was einem Jahresanstieg von 4.8 Prozent entspricht.

→ **Ausblick:** Wohneigentum dürfte in der Region Werdenberg weiterhin auf reges Interesse stossen. Zwar wird das Bevölkerungswachstum im Jahr 2026 voraussichtlich geringer ausfallen als in den Vorjahren, dennoch ist mit einer robusten Eigenheimnachfrage zu rechnen. Gestützt wird dies durch moderate Preisniveaus, die tiefen Hypothekarzinsen und die damit verbundenen vorteilhaften Finanzierungskonditionen. Dies dürfte weiterhin leichten Aufwärtsdruck auf die Preise ausüben, zumal das Angebot aufgrund der moderaten Bautätigkeit begrenzt bleiben wird.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



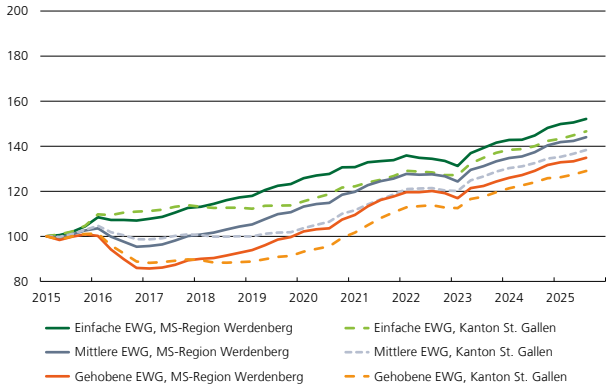
St.Galler Kantonalbank

«Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum in der Region Werdenberg sorgt auch bei Wohneigentum für eine robuste Nachfrage. In Kombination mit einer moderaten Bautätigkeit sind die Preise von Eigentumswohnungen nochmals deutlich gestiegen.»

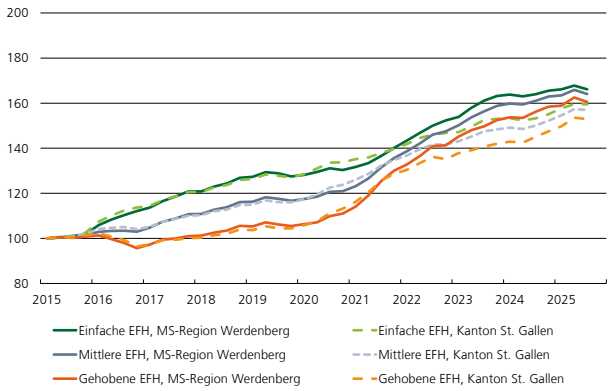
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Werdenberg**	**Buchs (SG)**	**Grabs**	**Sennwald**	**Gams**	**Sevelen**	**Wartau**
Bevölkerung	42'600	14'040	7'490	6'330	3'730	5'410	5'600
2024	↗ ↗	→	↗	↗	→	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	21'100	6'840	3'860	3'150	1'730	2'730	2'780
2024	↗ →	↑	↗	→	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	49.2	37.1	55.7	51.9	60.4	53.0	56.0
2024	→ →	↘	→	→	↘	↗	→
Baubewilligte EFH	37	5	10	13	6	0	3
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↘ ↘	↘	↑	↑	↗	↓	↓
Baubewilligte EWG	34	3	0	6	9	1	15
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	→ ↗	↓	→	↓	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	1.5	1.7	1.9	2.0	1.9	1.8
3. Q. 2025	→ ↘	→	↑	↑	↘	↘	→
Angebotsziffer in %, EWG	2.8	3.1	1.0	3.6	5.0	3.8	1.6
3. Q. 2025	↘ →	↘	→	↓	↑	↗	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'611'000	1'720'000	1'835'000	1'663'000	1'400'000	1'466'000	1'388'000
3. Q. 2025	→ →	↗	→	↗	→	→	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	947'000	1'022'000	1'000'000	865'000	929'000	869'000	893'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↗	↗	↗	→	→	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Wil

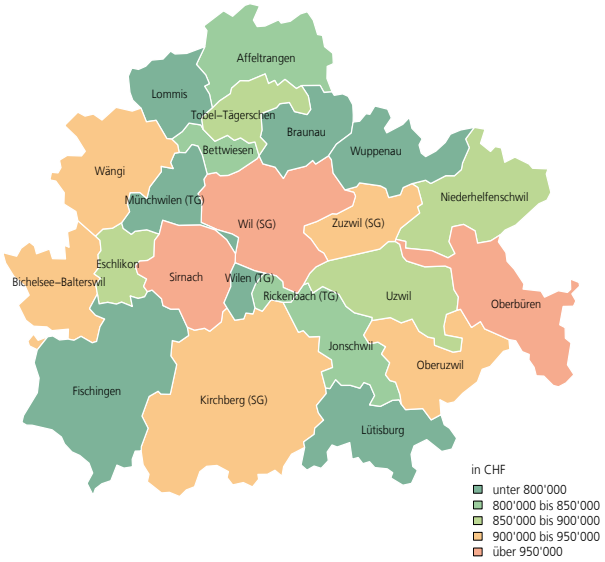
Die Region Wil steht bei Wohnungssuchenden weiterhin hoch im Kurs. Dazu trägt nicht nur die starke Vernetzung mit dem Metropolitanraum Zürich bei, sondern auch die attraktive Lage im Umfeld vielfältiger Naherholungsgebiete. Entsprechend überrascht es kaum, dass das Bevölkerungswachstum im vergangenen Jahr mit einem Plus von 1.0 Prozent erneut über dem kantonalen Mittel von 0.9 Prozent lag. Darüber hinaus hat der deutliche Rückgang der Hypothekarzinsen seit Mitte 2024 das Interesse an Wohneigentum belebt, auch wenn die Dynamik bereits wieder etwas nachgelassen hat.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 3. Quartal 2025 waren in der Region Wil 3.4 Prozent der Eigentumswohnungen zum Verkauf inseriert, womit sich der Markt für Stockwerkeigentum weiterhin etwas liquider präsentiert als im übrigen Kanton St. Gallen. Auch die Neubautätigkeit zeigt sich hier gleichbleibend dynamisch: In den vergangenen vier Quartalen wurden erneut rund 170 Eigentumswohnungen bewilligt, in etwa gleich viele wie im letzten Jahr. Deutlich angespannter präsentiert sich die Angebotssituation bei den Einfamilienhäusern. Im Herbst 2025 standen lediglich 1.5 Prozent der Objekte zum Verkauf.

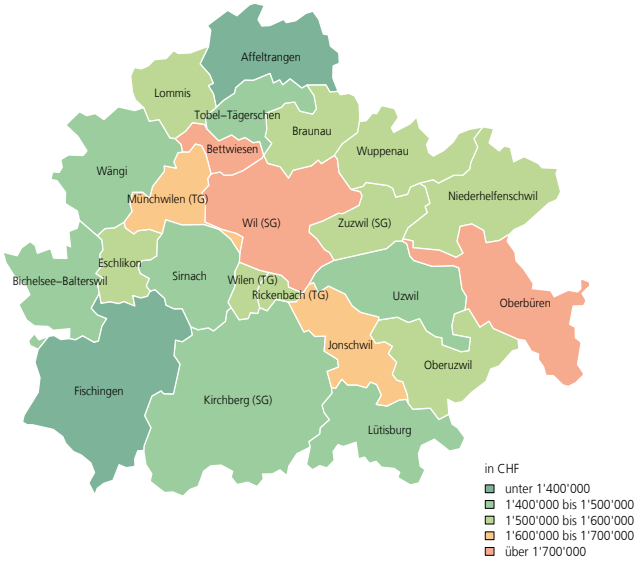
→ **Preisentwicklung:** Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen in der Region Wil legten im 3. Quartal 2025 innert Jahresfrist um 3.4 Prozent zu. In einzelnen Gemeinden fielen die Steigerungen jedoch deutlich kräftiger aus: Uzwil verzeichnete ein Plus von rund 5 Prozent, Oberbüren sogar von 8 Prozent. Im Segment der Einfamilienhäuser zeigte sich im regionalen Mittel eine noch dynamischere Entwicklung. Die Preise erhöhten sich im regionalen Durchschnitt um 4.4 Prozent, wobei insbesondere die Stadt Wil mit einem Anstieg von rund 9 Prozent hervorstach – ein Ausdruck des dort besonders ausgeprägten Nachfragedrucks.

→ **Ausblick:** Das zusätzliche Kaufangebot, das aufgrund des anhaltenden Neubaus auf den Markt gelangen dürfte, wird voraussichtlich rasch absorbiert. Die gute Erreichbarkeit der nahe gelegenen Wirtschaftszentren St. Gallen und Zürich bleibt auch künftig ein wesentlicher Treiber der Nachfrage. Zudem stützen die weiterhin tiefen Zinsen das Kaufinteresse. Entsprechend ist für 2026 in beiden Segmenten mit steigenden Eigenheimpreisen zu rechnen; aufgrund der gestiegenen wirtschaftlichen Unsicherheiten jedoch mit etwas geringerer Dynamik als im Vorjahr.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



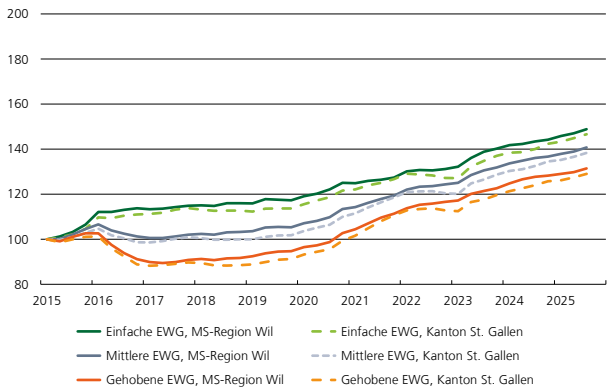
St.Galler Kantonalbank

«In der Region Wil unterstreicht das stabile Bevölkerungswachstum die Attraktivität als Wohnstandort. Eine vergleichsweise dynamische Neubautätigkeit wird vom Markt absorbiert. Insgesamt sind die Preise für Wohneigentum nochmals spürbar angestiegen.»

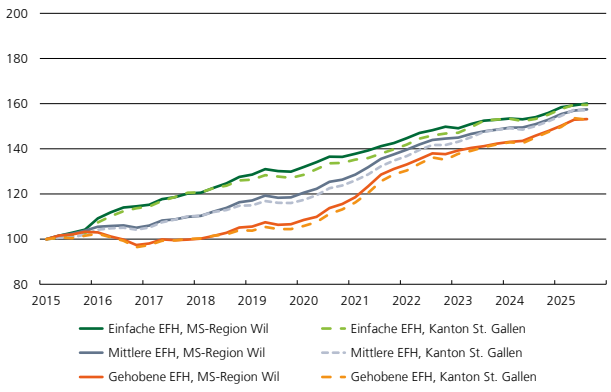
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Wil***	**Wil (SG)**	**Uzwil**	**Kirchberg (SG)**	**Lütisburg**	**Nieder-helfenschwil**	**Jonschwil**
Bevölkerung	120'100	25'180	14'570	9'790	1'650	3'290	3'990
2024	↗ ↗	→	↑	→	→	↗	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	55'500	12'350	6'690	4'360	750	1'370	1'780
2024	↗ ↗	↗	↑	↗	→	↗	→
Anteil Wohneigentum in %	48.7	33.6	44.1	47.9	59.7	66.8	60.2
2024	→ →	↘	↘	↗	↗	→	→
Baubewilligte EFH	81	4	6	13	1	2	3
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	→ ↗	↓	↑	↑	→	↑	↑
Baubewilligte EWG	173	34	14	24	0	0	0
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	→ →	↑	↑	↓	↓	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.8	1.4	1.7	1.0	0.6	0.8
3. Q. 2025	→ →	↘	→	↗	↑	↓	↑
Angebotsziffer in %, EWG	3.4	4.7	3.3	3.2	0.7	1.8	3.6
3. Q. 2025	→ →	→	↘	↓	↓	↓	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'592'000	2'144'000	1'482'000	1'456'000	1'456'000	1'569'000	1'618'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↑	→	↗	↑	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	913'000	1'030'000	884'000	941'000	771'000	860'000	804'000
3. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	↗	↑	→	→

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026
* Die MS-Region Will beinhaltet Gemeinden, die im Kanton Thurgau gelegen sind.

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.

St.Galler Kantonalbank

Region Appenzell-Ausserrhoden

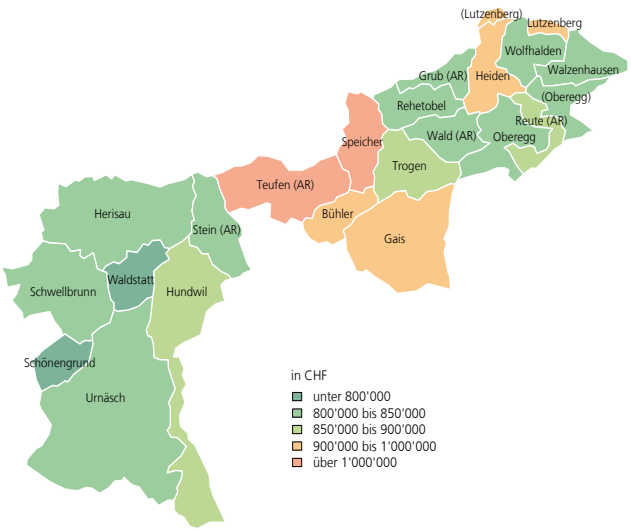
In Appenzell Ausserrhoden sind die Suchabonnemente für Wohneigentum markant angestiegen. Im Herbst 2025 entfielen auf jede inserierte Eigentumswohnung knapp 2 Kaufinteressierte; bei den Einfamilienhäusern waren es rund 2.5 Suchende pro Inserat. Am grössten ist die Nachfrage in beiden Segmenten im Bereich der Objekte mit inserierten Kaufpreisen bis 1.5 Millionen Franken. Insgesamt präsentieren sich die regionalen Eigenheimmärkte jedoch weniger angespannt als jene im Kanton St. Gallen oder auf nationaler Ebene.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Auswahl an Eigentumswohnungen bleibt in Appenzell Ausserrhoden weiterhin limitiert. Im 3. Quartal 2025 standen lediglich 3.3 Prozent des Bestands zum Verkauf – deutlich weniger als der schweizweite Durchschnitt von 4.1 Prozent. Auch von der Bautätigkeit sind kaum Impulse zu erwarten: In den vergangenen zwölf Monaten wurden nur rund 30 Eigentumswohnungen bewilligt, gegenüber etwa 70 Einheiten im Vorjahr. Der Markt für Einfamilienhäuser zeigt sich ebenfalls knapp; die Angebotsziffer lag im 3. Quartal 2025 bei lediglich 2.1 Prozent.

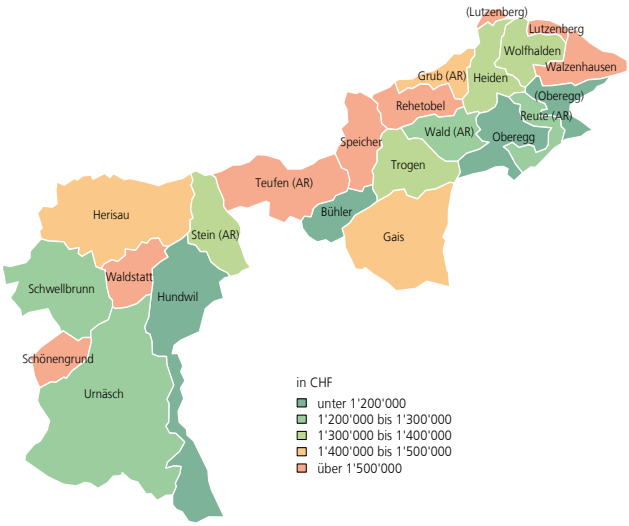
→ **Preisentwicklung:** Im Verlauf der vergangenen zwölf Monate hat die Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern in Appenzell Ausserrhoden wieder spürbar an Dynamik gewonnen. Die Transaktionspreise stiegen im 3. Quartal 2025 um 4.7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, nachdem im Jahr 2024 noch ein leichter Rückgang verzeichnet wurde. Ein neuwertiges Einfamilienhaus mittlerer Grösse kostet inzwischen rund 1.5 Millionen Franken. Die Preise für Eigentumswohnungen setzten ihren dynamischen Aufwärtstrend fort und stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal um 4.2 Prozent.

→ **Ausblick:** Angesichts der geringen Neubautätigkeit ist in Appenzell Ausserrhoden auch weiterhin mit Nachfrageüberhängen zu rechnen. Trotz der jüngsten Preisanstiege ist Wohneigentum hier nach wie vor etwas erschwinglicher als im Nachbarkanton: Ein Einfamilienhaus mittlerer Grösse kostet rund 13 Prozent weniger als im Kanton St. Gallen, Eigentumswohnungen im Durchschnitt knapp 6 Prozent weniger. Vor diesem Hintergrund dürften die Preise im kommenden Jahr weiter zulegen, wenn auch mit einem moderateren Wachstumstempo als zuletzt.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



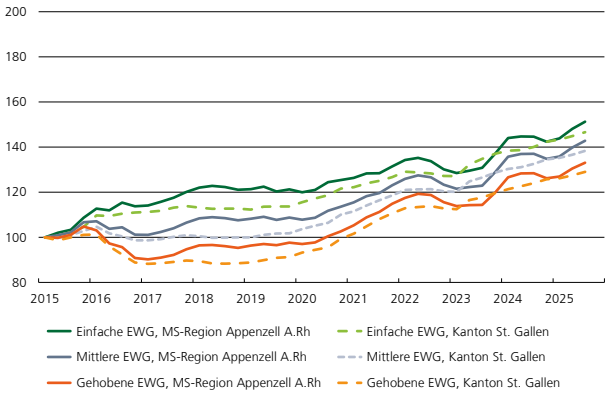
St.Galler Kantonalbank

«In der Region Appenzell Ausserrhoden hat die Nachfrage nach Wohneigentum spürbar angezogen. Gleichzeitig ist das Angebot knapp. Deshalb haben die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen beachtliche Steigerungen erfahren.»

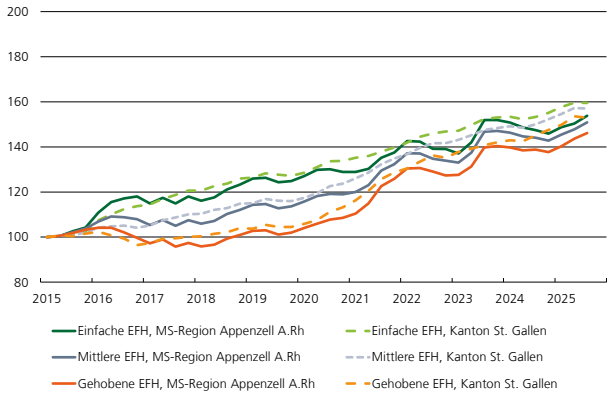
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

		Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
Stand/Veränderung	**MS-Region Appenzell A.Rh.**	**Herisau**	**Teufen (AR)**	**Speicher**	**Schönengrund**	**Reute (AR)**	**Wald (AR)**
Bevölkerung	58'600	15'940	6'520	4'500	560	700	930
2024	→ ↗	→	→	↗	→	→	↑
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	31'400	8'790	3'420	2'180	300	420	490
2024	→ →	→	→	→	→	→	→
Anteil Wohneigentum in %	50.4	36.3	49.8	56.0	60.2	67.2	64.8
2024	→ →	→	→	→	↘	→	↘
Baubewilligte EFH	21	2	0	2	0	1	0
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ ↘	↓	↓	↓	→	→	→
Baubewilligte EWG	29	5	1	4	0	0	0
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ →	↑	↓	↓	↓	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	2.1	2.8	2.1	1.0	0.0	2.4	2.1
3. Q. 2025	→ →	→	→	↓	↓	↑	↓
Angebotsziffer in %, EWG	3.3	2.7	3.5	5.6	20.8	2.8	2.4
3. Q. 2025	→ ↘	↑	→	↑	↘	↓	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'453'000	1'436'000	1'861'000	1'644'000	1'522'000	1'227'000	1'217'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↗	↗	↑	↑	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	927'000	846'000	1'285'000	1'036'000	720'000	876'000	849'000
3. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	→	↗	↗	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2026

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.