

Region Toggenburg

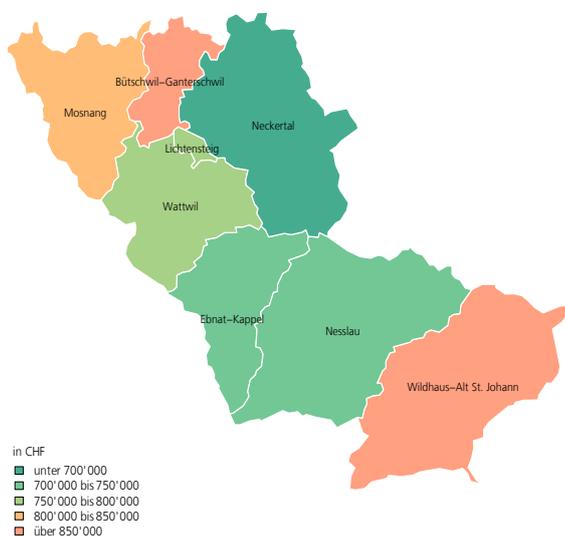
Die Region Toggenburg verzeichnete im letzten Jahr ein Bevölkerungswachstum von nahezu 2.0 Prozent. Allerdings dürfte in diesen noch provisorischen Werten, wie in vielen anderen Regionen auch, der «Ukraine-Effekt» aufgrund von Statuswechseln im Umfang von mindestens einem Drittel enthalten sein, wodurch das tatsächliche Wachstum deutlich tiefer ist. Nichtsdestotrotz ist die Bevölkerung in dieser Region stärker gewachsen als im Schnitt der letzten Jahre, und vor allem Eigentumswohnungen stehen derzeit hoch im Kurs. Dies dürfte auch dem Umstand geschuldet sein, dass eine mittlere Eigentumswohnung in der Region rund 17 Prozent günstiger als im kantonalen Durchschnitt und damit für ein breiteres Publikum erschwinglich ist.

→ **Angebot und Baumarkt:** Sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch bei den Eigentumswohnungen liegt die Zahl der inserierten Objekte, gemessen am Bestand, unter dem kantonalen Durchschnitt. Während jedoch die Angebotsquote bei den Einfamilienhäusern seit dem Vorjahr unverändert 1.6 Prozent beträgt, ist sie im Segment der Eigentumswohnungen leicht angestiegen, bewegt sich mit rund 2.5 Prozent im 3. Quartal 2024 aber auch hier weiterhin auf tiefem Niveau. Zudem wurden im Toggenburg zuletzt nur wenige neue Eigentumswohnungen baubewilligt, was bereits im kommenden Jahr wieder zu einer Verknappung des Angebots führen könnte.

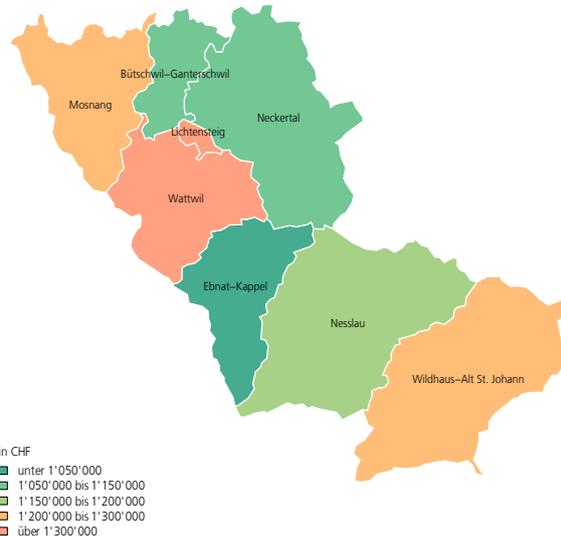
→ **Preisentwicklung:** Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise für ein mittleres Einfamilienhaus in der Region Toggenburg im 3. Quartal 2024 um 2.3 Prozent angestiegen. Dennoch hat die Entwicklung deutlich an Dynamik verloren; die Preise stagnieren seit Beginn des laufenden Jahres. Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich ein anderes Bild: Hier haben die Preise im Vorjahresvergleich um 6.1 Prozent zugelegt, was vor allem auf den starken Anstieg im 3. Quartal 2024 zurückzuführen ist.

→ **Ausblick:** Die erneut steigende Anzahl Suchabos und die Aussicht auf weitere Leitzinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank schaffen grundsätzlich ein positives Nachfrageumfeld für Wohneigentum in der Schweiz. In der Region Toggenburg dürften sich aufgrund der geringen Neubautätigkeit vor allem die Preise für Eigentumswohnungen weiterhin dynamisch entwickeln. Im Segment der Einfamilienhäuser wird eine moderatere Preisentwicklung erwartet, jedoch besteht in diesem knappen Markt durchaus auch Potenzial für erneute Preisanstiege.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



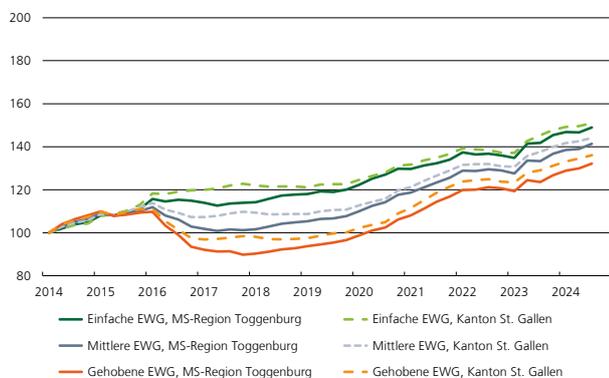


«Das im kantonsweiten Vergleich erschwinglichere Preisniveau in der Region Toggenburg und das hohe Bevölkerungswachstum sind Grund dafür, dass die Preise insbesondere von Eigentumswohnungen jüngst nochmals spürbar zugelegt haben.»

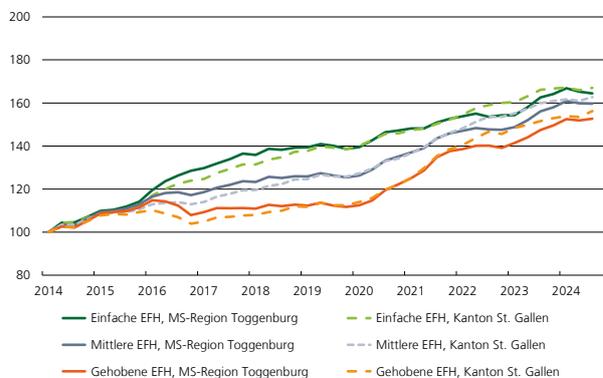
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Toggenburg	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	54	18	17	3	1	1	2
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↑ →	↑	↘	↘	↑	↘	↑
Baubewilligte EWG	39	0	1	4	28	2	1
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↓ ↘	↓	↓	↓	↑	↓	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.6	2.2	1.4	1.5	3.7	1.5	0.9
3. Q. 2024	→ →	↗	↘	↑	→	→	↑
Angebotsziffer in %, EWG	2.5	1.6	3.8	5.0	5.2	1.4	0.4
3. Q. 2024	→ →	↓	↑	↑	↑	↘	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'190'000	1'417'000	1'086'000	1'101'000	1'319'000	1'269'000	1'214'000
3. Q. 2024	→ →	→	→	→	↑	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	776'000	757'000	699'000	854'000	769'000	851'000	835'000
3. Q. 2024	↑ ↗	↗	↑	→	↗	↑	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2025

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