St.Galler Kantonalbank

Region St. Gallen

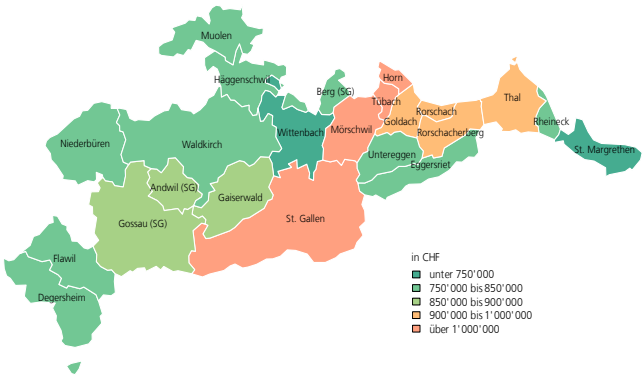
Die als Wohnstandort äusserst beliebte Region St. Gallen verzeichnet weiterhin ein starkes Bevölkerungswachstum, welches in erster Linie von der regen Zuwanderung getrieben wird. Darüber hinaus hat hier der deutliche Rückgang der Zinsen das Interesse am Kauf von Wohneigentum wieder angefacht. Im Oktober 2024 lag die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen, die auf den Vermarktungsplattformen für diese Region geschaltet sind, rund 20 Prozent über dem Vorjahreswert. Etwa gleich stark ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gestiegen. In beiden Eigenheimsegmenten bestehen über sämtliche Grössenkategorien und Preisklassen hinweg Angebotslücken.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Wohnungsangebot hat in der Region St. Gallen nicht mehr weiter zugenommen. Gemessen am Bestand wurden hier im 3. Quartal 2024 rund 3.5 Prozent aller bestehenden Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten und damit nach wie vor weniger als im Schweizer Durchschnitt von 4.6 Prozent. Das geringe Angebot spiegelt angesichts der lebhaften Handänderungstätigkeit – rund jede dritte Handänderung im Kanton ist in der Region St. Gallen zu beobachten – die hohe Attraktivität des Marktes wider. Im Segment der Einfamilienhäuser ist die Auswahl – vor allem jene an neuwertigen Objekten – weiterhin dünn.

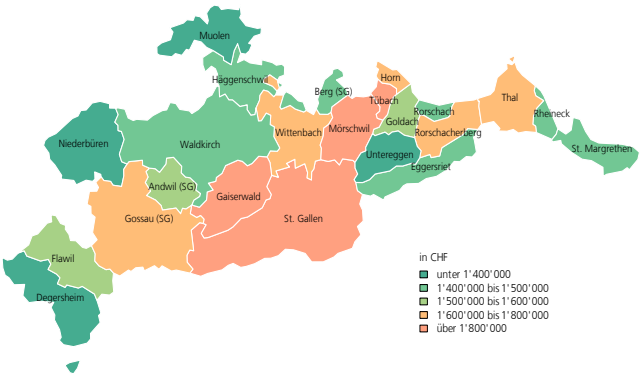
→ **Preisentwicklung:** Trotz der regen Nachfrage haben sich die starken Preisanstiege, die in der Region St. Gallen im Frühjahr 2024 erfolgten, im Jahresverlauf wieder abgeschwächt. Dennoch sind hier die Eigentumswohnungen zwischen dem 3. Quartal 2023 und dem 3. Quartal 2024 um weitere 2.7 Prozent teurer geworden (Schweizer Durchschnitt: +4.7 Prozent). Die Preise der durchschnittlichen Einfamilienhäuser bewegen sich in dieser Region auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr, während sie landesweit im Schnitt um 3.5 Prozent zugelegt haben.

→ **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. Das belebt zwar in erster Linie die Mietwohnungsnachfrage, aber Wohneigentum wird hier ebenfalls gesucht bleiben. In Anbetracht der nun wieder rückläufigen Hypothekarzinsen ist mit einer guten Absorption des Wohnungsangebots zu rechnen. Demzufolge dürften die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auch im Jahr 2025 weiter nach oben tendieren.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



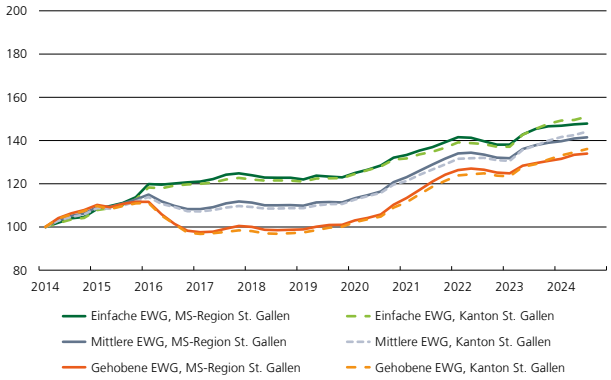
St.Galler Kantonalbank

«Die Region St. Gallen ist geprägt von einer hohen Nachfrage und einem knappen Angebot. Die Preise von Einfamilienhäusern sind stabil, jene von Eigentumswohnungen haben nochmals leicht zugelegt. Die Region St. Gallen gilt weiterhin als sehr begehrte Wohnregion.»

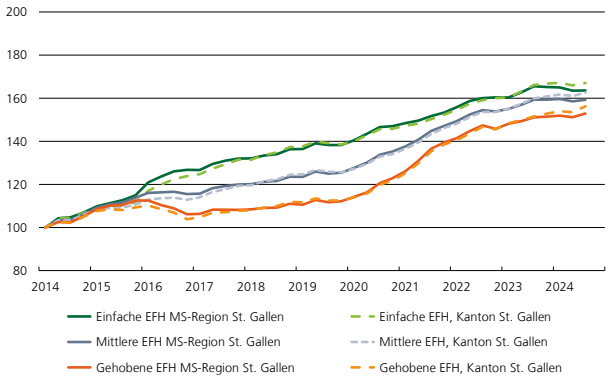
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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 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	95	7	14	1	4	0	5
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↘ ↗	↓	↑	↓	↑	↓	↑
Baubewilligte EWG	228	72	4	47	1	3	0
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	→ →	↑	↓	↑	↓	↓	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.8	1.0	1.3	0.5	3.9	1.5
3. Q. 2024	→ →	→	↑	→	→	↗	↑
Angebotsziffer in %, EWG	3.5	2.5	2.1	2.9	7.8	4.7	0.0
3. Q. 2024	→ →	→	↘	↑	↑	↓	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'664'000	1'818'000	1'630'000	1'551'000	1'463'000	1'394'000	1'358'000
3. Q. 2024	→ ↗	↘	→	↗	→	→	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	940'000	1'017'000	865'000	832'000	833'000	845'000	792'000
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.