

Region Toggenburg

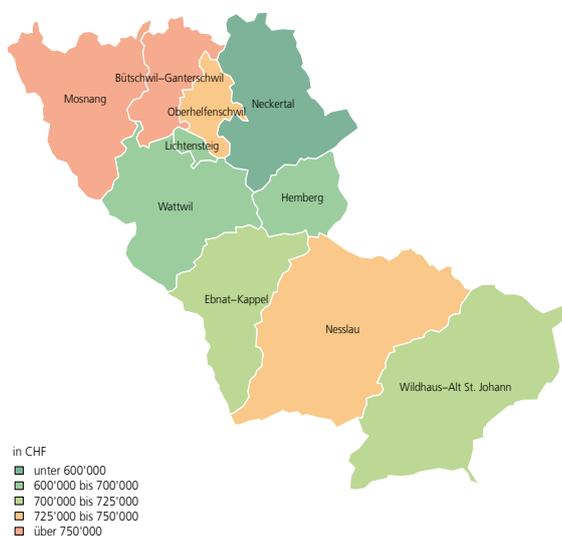
Auch im Toggenburg hat aufgrund der gestiegenen Zinsen eine Verlagerung der Nachfrage vom Wohneigentum in Richtung Mietwohnungsmarkt stattgefunden: Während sich die Suchabos für Einfamilienhäuser (–20 Prozent) und Eigentumswohnungen (–14 Prozent) deutlich reduzierten, sind jene für Mietwohnungen mit einem Plus von 25 Prozent kräftig angestiegen. Dennoch konnte bei den im Toggenburg gehandelten Einfamilienhäusern im Frühjahr 2023 noch ein leichtes Preiswachstum beobachtet werden, während sich die Eigentumswohnungen im Mittel nicht mehr verteuerten.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot in der Region Toggenburg ist unverändert gering. Nur 1.7 Prozent des Einfamilienhausbestandes und gerade einmal 1.5 Prozent der Eigentumswohnungen werden zum Verkauf angeboten – in keiner anderen Region des Kantons St. Gallen ist Stockwerkeigentum so knapp wie im Toggenburg. Der Hauptgrund dafür dürfte die zuletzt sehr niedrige Erstellungsquote sein. Da in den letzten 4 Quartalen rund 70 neue Eigentumswohnungen baubewilligt wurden, wird nun aber wieder etwas Bewegung in den hiesigen Baumarkt kommen.

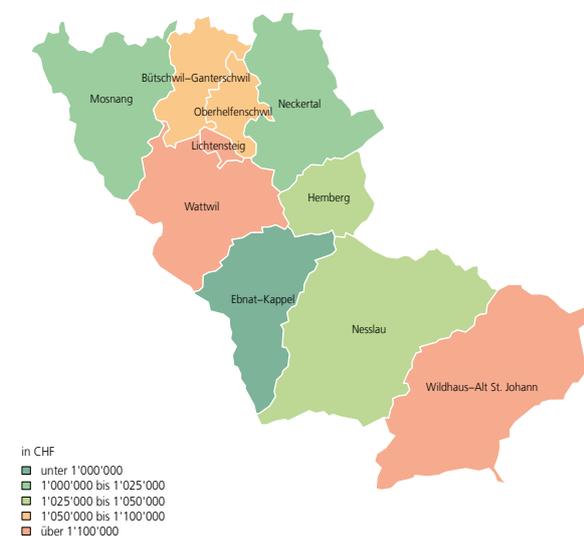
→ **Preisentwicklung:** Durchschnittliche Einfamilienhäuser verzeichneten hier im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr ein Preiswachstum von 1.5 Prozent. Dieses liegt nicht nur deutlich unter dem kantonalen Mittelwert von 4.7 Prozent, sondern die Preiskurve hat sich damit auch stark abgeflacht. Beim Stockwerkeigentum scheint der Zenit vorerst ebenfalls überschritten zu sein: Im 1. Quartal 2023 lag im Toggenburg der Kaufpreis für eine durchschnittliche Eigentumswohnung bei rund 700'000 Franken und damit 0.8 Prozent tiefer als noch im Vorjahr.

→ **Ausblick:** Die gegenüber dem letzten Jahr leicht eingetrübten Konjunkturaussichten und gestiegenen Finanzierungskosten üben Druck auf die Eigenheimnachfrage aus, die im ländlichen Raum wie dem Toggenburg gerade während der Pandemie starke Impulse erhalten hatte. Die teils sehr regen Wachstumsraten der Eigenheimpreise dürften sich damit vorerst nicht wiederholen. Grundsätzlich ist hier mit einer Stabilisierung der Preise zu rechnen, und je nach Standort und Beschaffenheit einer Wohnimmobilie sind auch leicht sinkende Preise weiterhin nicht auszuschliessen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2023)



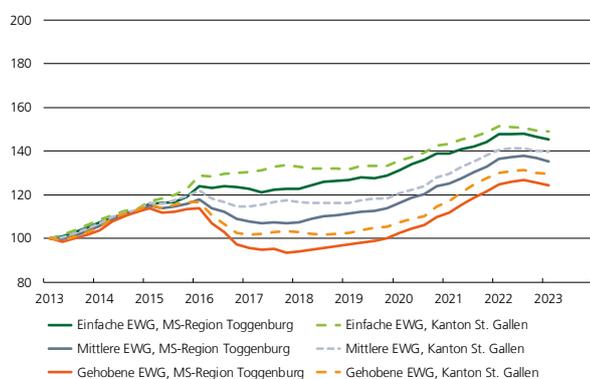


«Die Region Toggenburg ist geprägt von einem geringen Angebot. Die Preise für Einfamilienhäuser sind deshalb trotz rückläufiger Nachfrage leicht gestiegen. Die Preise von Eigentumswohnungen sind jedoch in der Tendenz rückläufig.»

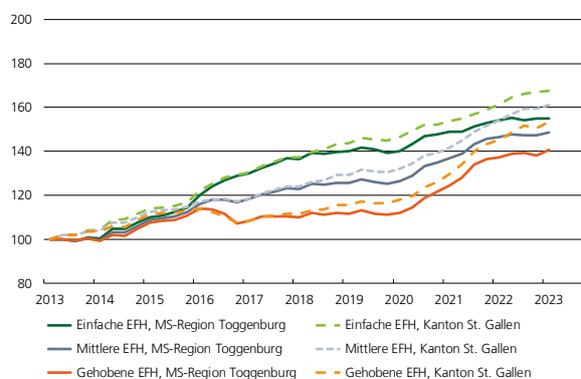
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region Toggenburg	Wattwil	Bütschwil-Ganterschwil	Ebnat-Kappel	Hemberg	Oberhelfenschwil	Lichtensteig
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	36'400	8'880	5'080	5'050	930	1'250	1'960
2021	↗ ↗	→	→	↗	↗	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	21'100	4'550	2'430	2'820	550	610	1'120
2021	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	64.3	47.1	59.8	60.2	77.1	73.4	44.5
2020	→ →	↗	↗	↘	↘	↘	↗
Baubewilligte EFH	39	7	3	4	0	3	1
2. Q. 2022 bis 1. Q. 2023	↘ ↘	↘	→	→	→	↘	↗
Baubewilligte EWG	68	0	31	9	0	0	0
2. Q. 2022 bis 1. Q. 2023	↗ ↗	↘	↗	↘	→	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.7	1.9	0.8	1.3	1.1	0.4	4.7
1. Q. 2023	↗ ↗	↗	↗	↗	→	↘	↗
Angebotsziffer in %, EWG	1.5	3.0	2.4	2.0	0.0	0.0	4.2
1. Q. 2023	→ ↗	↗	↘	↗	→	→	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'111'000	1'281'000	1'072'000	992'000	1'033'000	1'086'000	1'208'000
1. Q. 2023	→ →	↗	→	↘	↗	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	702'000	646'000	815'000	710'000	634'000	737'000	696'000
1. Q. 2023	→ ↘	→	↗	→	→	→	↘

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2023