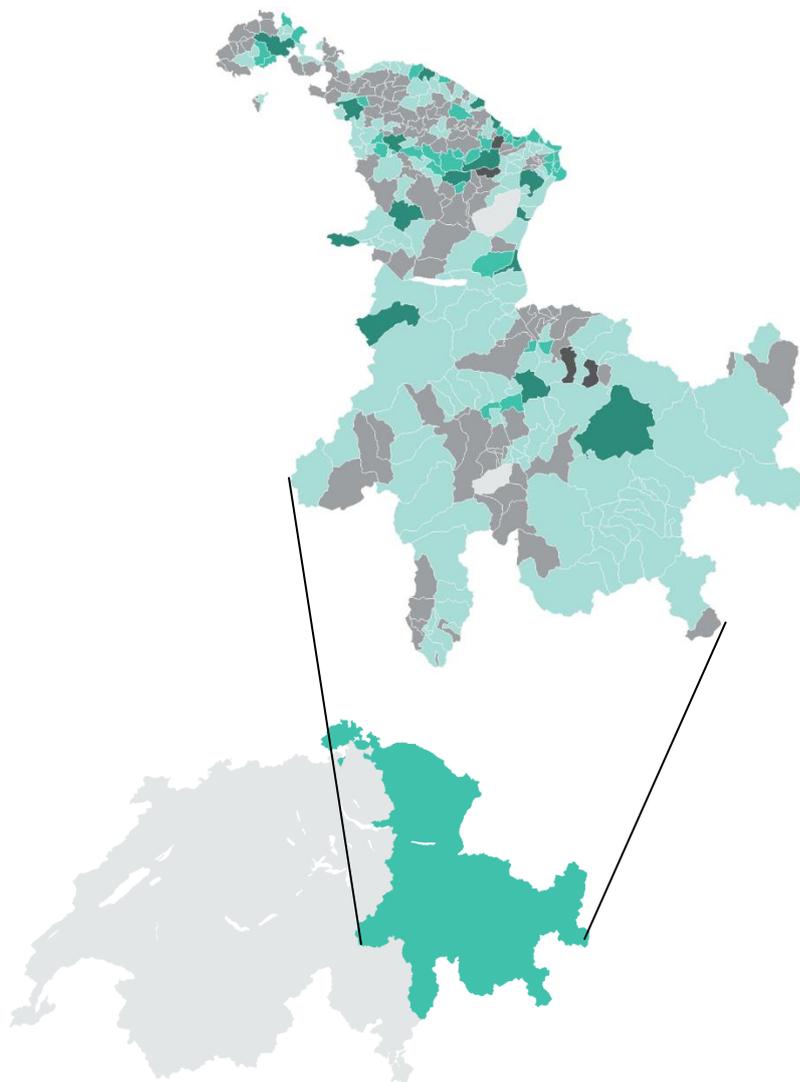


# Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

## REGION OSTSCHWEIZ

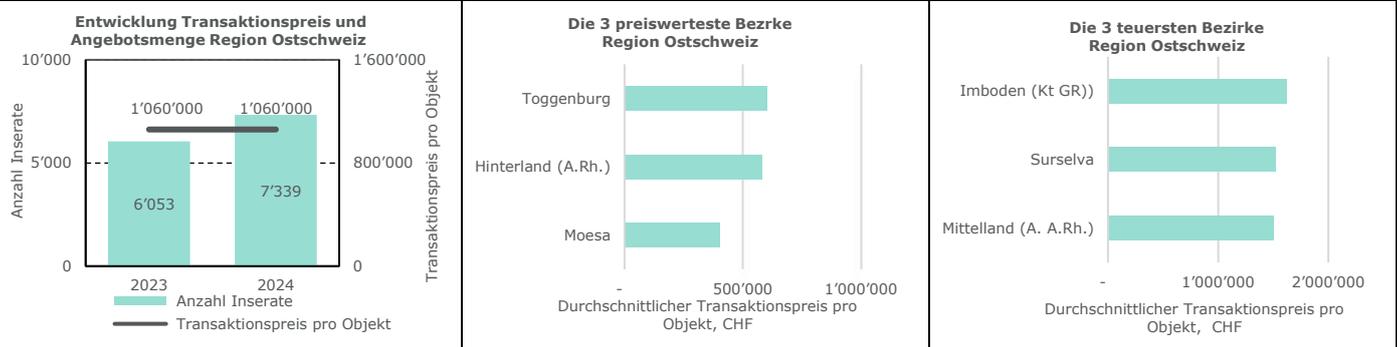


### Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf die Jahre 2024 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife und Migros Bank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter [www.sred.ch](http://www.sred.ch) bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr mindestens 5 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

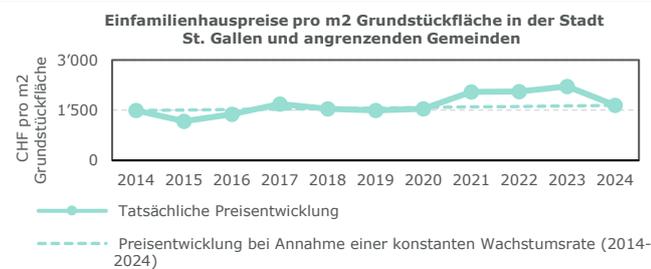
## Stabile Einfamilienhauspreise trotz deutlich höherem Angebot

Die Preise für Einfamilienhäuser blieben im Berichtsjahr unverändert auf dem Vorjahresniveau von CHF 1.06 Mio. Gleichzeitig nahm die Zahl der inserierten Objekte um 21% auf über 7'000 zu. Die stabile Preisentwicklung trotz des erhöhten Angebots deutet auf eine weiterhin steigende Nachfrage hin.



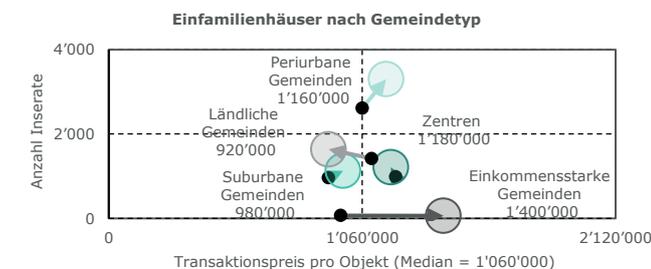
### Im teuersten Bezirk<sup>1</sup> waren die Objekte vier Mal so teuer wie im günstigsten Bezirk.

Die Käufer eines Einfamilienhauses im teuersten Bezirk Imboden (Kt. Graubünden; Objektpreis: CHF 1.62 Mio.) musste in der Berichtsperiode gut vier Mal mehr bezahlen im Vergleich zum preisgünstigsten Bezirk. Im Bezirk Moesa konnte man mit einer Investition von CHF 0.4 Mio. bereits Eigenheimbesitzer werden.



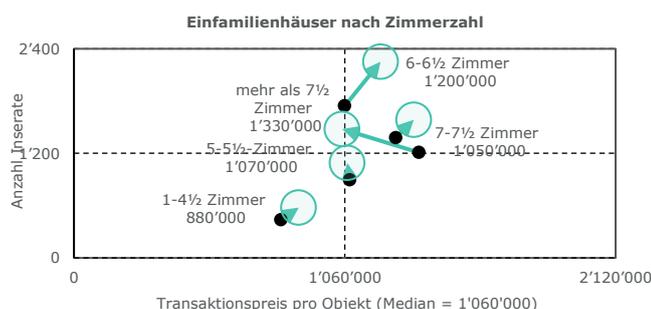
### In der Stadt St. Gallen und den angrenzenden Gemeinden sanken die EFH-Preise pro m2 Grundstückfläche zweistellig (-25%).

In der Berichtsperiode bildeten sich die m<sup>2</sup>-Einfamilienhauspreise um 25% auf knapp CHF 1'700 zurück. Damit kamen die Quadratmeterpreise wieder auf das im Jahr 2020 erreichte Niveau zu liegen. Die mittlere Preis-Wachstumsrate während der Periode 2014-2024 betrug damit noch knapp 1 Prozent.



### Mit Ausnahme der ländlichen und der Zentrums Gemeinden legten in allen Gemeindetypen die Einfamilienhauspreise zu.

In den ländlichen Gemeinden führten mehr Inserate (+15%) zu tieferen Einfamilienhauspreisen (-16%). In diesen Gemeinden war die Eigenheimnachfrage damit rückläufig. In den anderen untersuchten Gemeindetypen, mit Ausnahme der Zentrums Gemeinden mit stagnierenden Preisen, legten die Eigenheimpreise zu, am meisten in den einkommensstarken Gemeinden (+44% auf CHF 1.4 Mio.).



### Die Einfamilienhauspreise<sup>2</sup> veränderten sich vor allem im mittleren (6-6.5 Zimmer) und zweitgrössten Segment (7-7.5 Zimmer).

Der Einfamilienhausmarkt war zweigeteilt: Bei Einfamilienhäusern mit 7-7.5 Zimmer bzw. mit 6-6.5 Zimmer wurden zweistellige Preisveränderungen registriert (-20% bzw. +18%). In den restlichen drei Zimmerkategorien veränderten sich die Eigenheimpreise relativ wenig.

<sup>1</sup> Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 5 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

<sup>2</sup> Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.