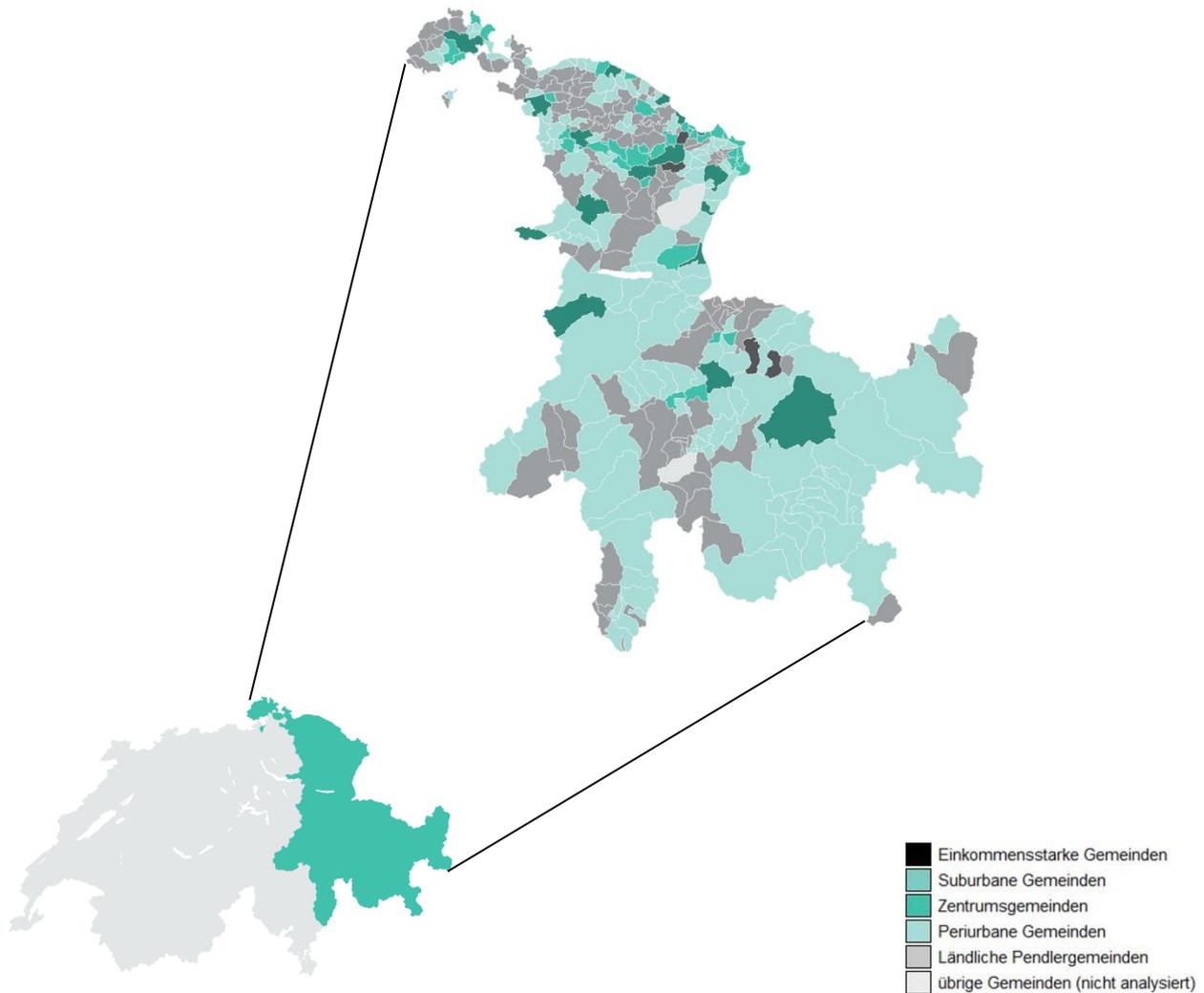


Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

OSTSCHWEIZ

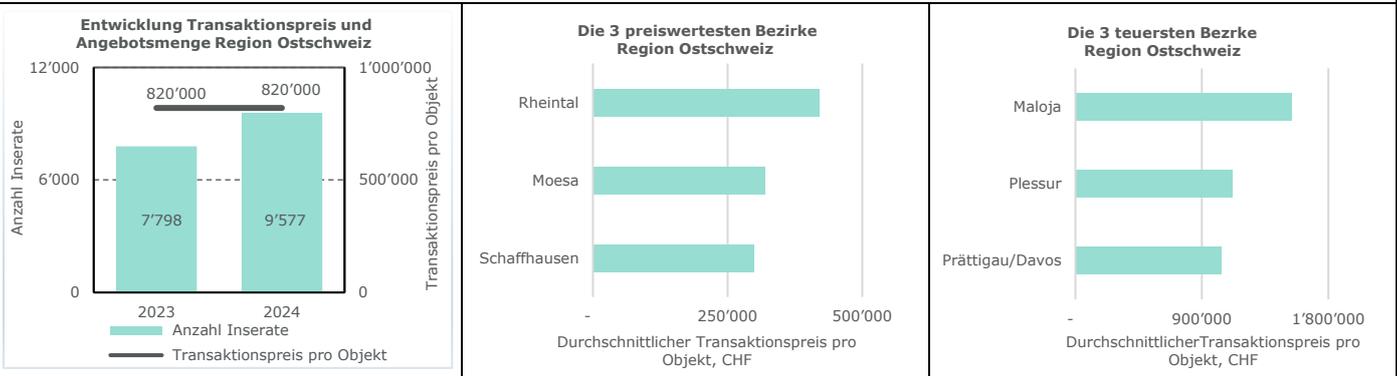


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 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, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Eigentumswohnungen 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 3 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 20 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

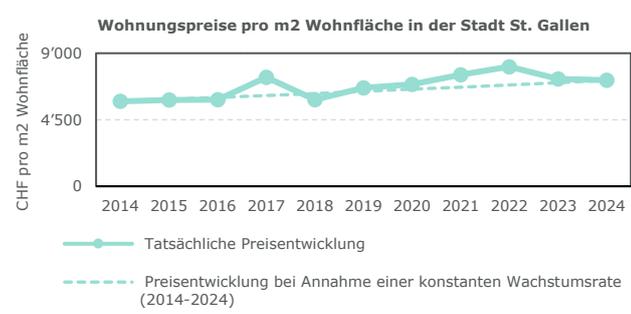
Grösseres Angebot trifft auf Nachfrage: Preise bleiben stabil

Die Preise für Eigentumswohnungen blieben im Berichtsjahr unverändert auf dem Vorjahresniveau von CHF 0.82 Mio. Gleichzeitig nahm das Insertionsvolumen zweistellig zu. Das gestiegene Angebot wurde von einer erhöhten Nachfrage absorbiert, wodurch die Preise stabil blieben.



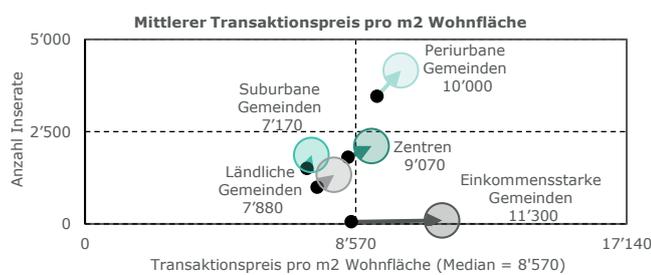
In teuersten Bezirk¹ sind die Wohnungen 5-mal so teuer wie im günstigsten Bezirk.

Ein Käufer einer Eigentumswohnung im teuersten Bezirk Maloja (Objektpreis: CHF 1.54 Mio.) muss in der Berichtsperiode gut 5-mal mehr bezahlen verglichen mit einer Eigentumswohnung im preiswertesten Bezirk Schaffhausen (Objektpreis: CHF 0.3 Mio.). Dies weist auf die Unterschiedlichkeit der Immobilienmärkte in dieser Region hin. Diese Spanne ist im Vergleich zu anderen Regionen ausserordentlich hoch.



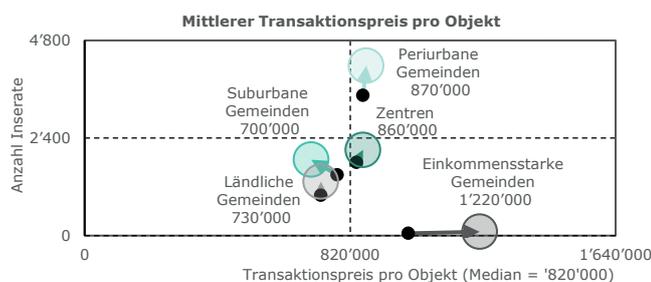
Der m²-Preis in der Stadt St. Gallen und den angrenzenden Gemeinden stagnierte praktisch auf dem Vorjahreswert (CHF 7'000/m²).

Der Preis² pro Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung sank im Vergleich zum Vorjahr um 1% (von CHF 7'250 auf CHF 7'170). Der aktuelle Rückgang reduziert den 10-jährigen Wachstumspfad während der Periode 2014-2024 auf in etwa 1% pro Jahr kaum.



Die m²-Eigentumswohnungspreise in der Region Ostschweiz legten in allen untersuchten Gemeindetypen zu.

Die m²-Preise in den drei teuersten Gemeindetypen (einkommensstark, periurban, Zentren) wuchsen fast zweistellig trotz generell mehr Inseraten. Dies lässt auf eine zunehmende Nachfrage schliessen. In den Gemeindetypen mit unterdurchschnittlichen m²-Preisen (d.h. in den ländlichen und suburbanen Gemeinden) hingegen war nur eine schwache Preisdynamik zu verzeichnen.



Die Objektpreise wuchsen vor allem in den einkommensstarken Gemeinden.

In den Zentrums-, ländlichen und suburbanen Gemeinden stagnierten die Objektpreise bzw. gingen sogar zurück als Folge von mehr Inseraten. In den einkommensstarken Gemeinden legten die Eigenheimpreise stark zu (+22%), wobei die Zahlen aufgrund der relativ kleinen Stichprobengrösse vorsichtig zu interpretieren sind. Da in diesen Gemeinden auch die m² Preise stark angestiegen sind (siehe Graphik oben), ist davon auszugehen dass die Preiseigerung nicht darauf zurückzuführen war, dass grössere Wohnungen gehandelt wurden.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² 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.