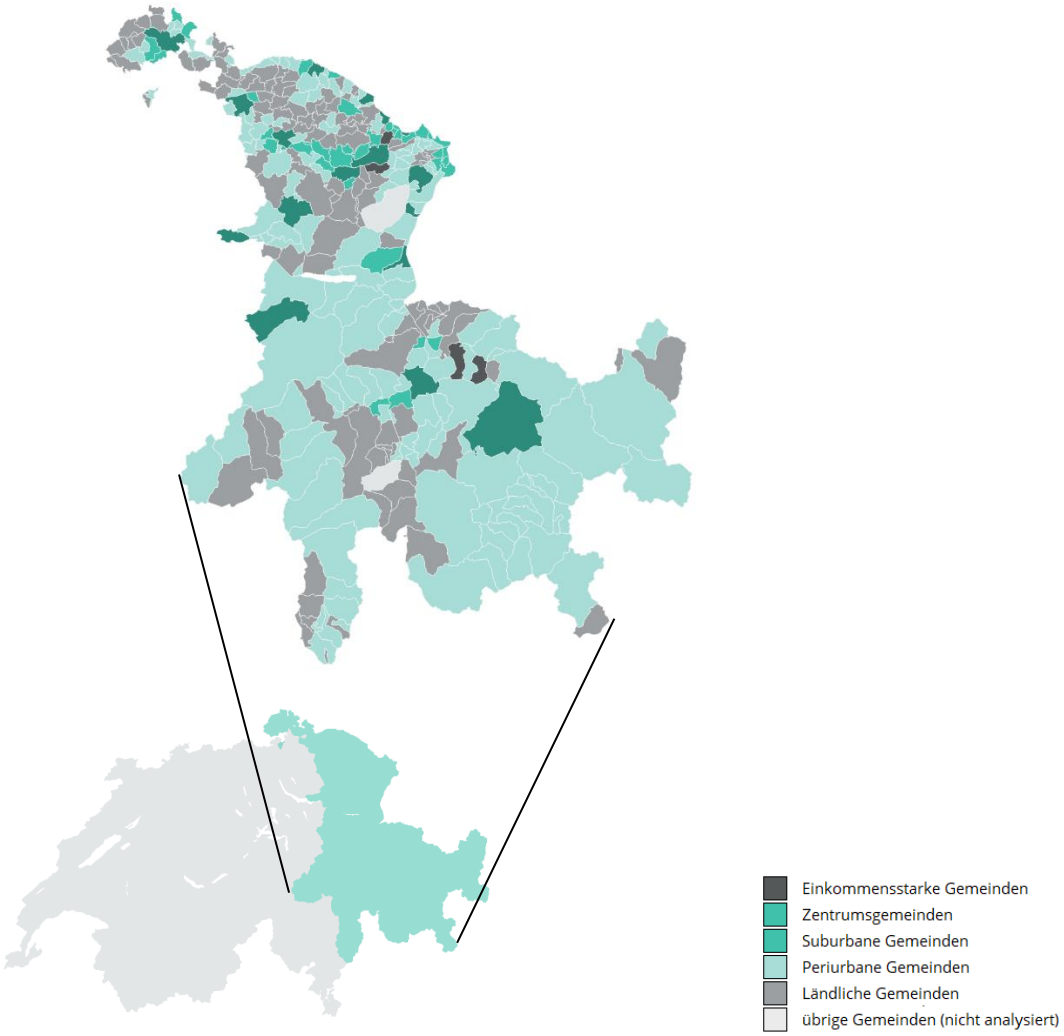
Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

Region Ostschweiz



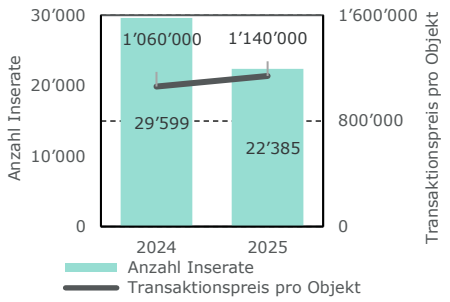
Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 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 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 Inserate basiert auf Online-Inseraten, die einen Grossteil der in der Schweiz publizierten Angebote während des Beobachtungszeitraums abdecken.
- 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 minimal 5 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BfS).
- Die ausgewiesenen Preisveränderungen des Marktes basieren auf effektiv bezahlten durchschnittlichen Transaktionspreisen (Medianwerte). Die ausgewiesenen Preisveränderungen basieren nicht auf sogenannten qualitätsbereinigten Berechnungen. Bei diesem Verfahren wird jedes Jahr der Verkaufspreis eines durchschnittlichen Objekts aufgrund der effektiven Verkaufspreise in diesem Jahr geschätzt. Die Preisveränderungen dieses geschätzten durchschnittlichen Objekts ergeben die jährlichen durchschnittlichen Preisveränderungen des Marktes. Die beiden Berechnungsmethoden können zu unterschiedlichen Resultaten führen.

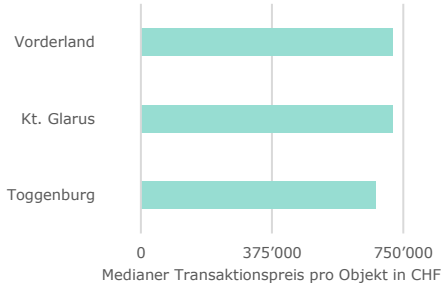
Angebotsrückgang trifft auf deutlichen Preisanstieg

Der Markt für Einfamilienhäuser in der Ostschweiz zeigt im Berichtsjahr 2025 ein deutlich verknapptes Angebot bei gleichzeitig spürbar steigenden Preisen.

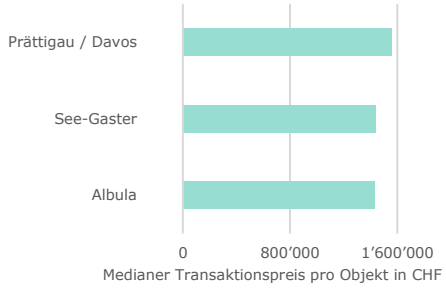
Entwicklung Transaktionspreis und Angebotsmenge Region Ostschweiz



Die 3 preiswertesten Bezirke Region Ostschweiz



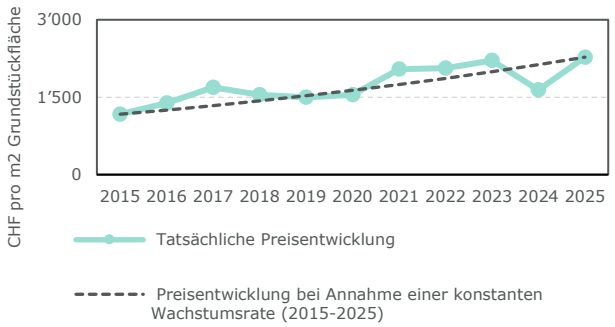
Die 3 teuersten Bezirke Region Ostschweiz



Im teuersten Bezirk[1] waren die Objekte mehr als doppelt so teuer wie im günstigsten Bezirk

Die preislichen Unterschiede zwischen den Bezirken bleiben ausgeprägt. Zu den günstigsten Regionen zählen das Toggenburg sowie der Kanton Glarus und das Vorderland. Am oberen Ende der Skala liegen insbesondere touristisch und lagebedingt gefragte Bezirke wie Prättigau/Davos, See-Gaster und Albula.

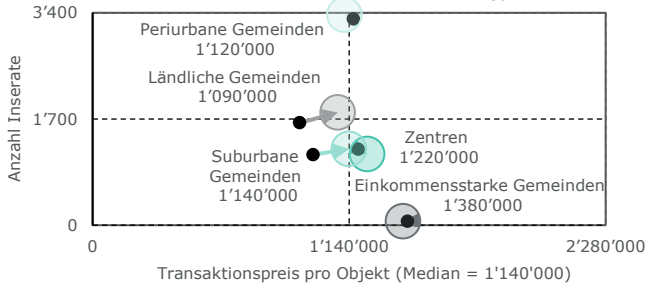
Einfamilienhauspreise pro m2 Grundstückfläche in der Stadt St. Gallen und angrenzenden Gemeinden



Stadt St. Gallen: Niedriges Preisniveau, aber höchste Wachstumsdynamik

Im Städtevergleich weist die Stadt St. Gallen und die direkt angrenzenden Gemeinden weiterhin eines der niedrigsten Preisniveaus bei Einfamilienhäusern auf. Gleichzeitig zeigt die Stadt und ihre direkt angrenzenden Gemeinden über den Zeitraum 2015 bis 2025 die höchste durchschnittliche jährliche Wachstumsrate unter den betrachteten Städten. Dies unterstreicht das langfristige Aufholpotenzial des Marktes, auch wenn die Preisentwicklung kurzfristig volatil bleibt.

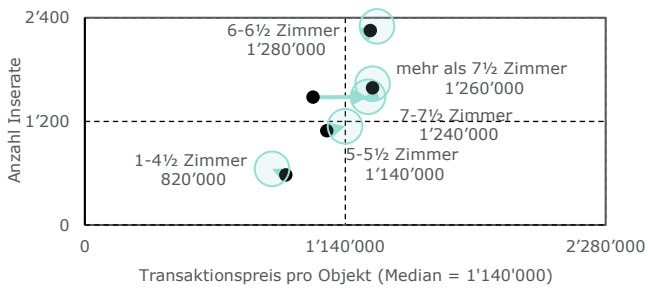
Einfamilienhäuser nach Gemeindetyp



Bei einkommensstarken Gemeinden bleibt der Einfamilienhauspreis[2] hoch, ländliche Regionen holen auf

Nach Gemeindetyp zeigen sich klare Unterschiede. Einkommensstarke Gemeinden weisen weiterhin das höchste Preisniveau auf, allerdings mit konstanten Preisen, während Zentren und suburbane Gemeinden moderat zulegten. Auffällig ist die stärkere Preisentwicklung in ländlichen Gemeinden, was auf eine zunehmende Nachfrage ausserhalb der urbanen Zentren hindeutet. Gleichzeitig ging die Angebotsmenge in mehreren Gemeindetypen zurück, was den Preisanstieg zusätzlich verstärkt.

Einfamilienhäuser nach Zimmerzahl



Steigende Preise vor allem bei mittleren und grossen Einfamilienhäusern

Nach Zimmerzahl differenziert zeigt sich ein uneinheitliches Bild. Während kleinere Einfamilienhäuser weiterhin das günstigste Segment bilden, verzeichneten insbesondere Häuser mit fünf bis sechseinhalb Zimmern sowie grössere Objekte merkliche Preisanstiege. Besonders dynamisch entwickelte sich das Segment der 7- bis 7½-Zimmer-Häuser. Dies deutet auf eine anhaltend hohe Zahlungsbereitschaft für familienfreundliche und flächenintensive Objekte hin.

[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.