

Preise für Eigentum steigen weiter

In der Stadt Wil kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus mehr als 1,2 Millionen Franken und eine Wohnung mehr als 750 000 Franken. In Kirchberg wird im Durchschnitt weniger als 900 000 bzw. 700 000 Franken bezahlt.

REGION. Die Region Wil stand auch in diesem Frühjahr hoch in der Gunst der Käufer. Das geht aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht der St. Galler Kantonalbank (SGKB) hervor. Die gute Erreichbarkeit, zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten innerhalb der Region und die Nähe zu den Wirtschaftszentren St. Gallen und Zürich zählen laut dem Bericht nach wie vor zu den wichtigsten Standortvorteilen der Gemeinden in der Region Wil.

Hoher Nachfragedruck

Aufgrund des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums hat die Zahl der Wohnungssuchenden in den vergangenen Jahren markant zugenommen. Dem wachsenden Nachfragedruck konnte das Angebot an Wohneigentum nur bedingt standhalten. Dies erklärt laut dem Marktbericht das erneute Preiswachstum, das insbesondere bei den Eigentumswohnungen deutlich über dem kantonalen Vergleichswert lag.

Eigentumswohnungen Wil

In der Region Wil ist die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen abermals zurückgegangen. Die Angebotsziffer lag im ersten Quartal 2016 nur noch bei 2,3 Prozent, die Leerwohnungsquote verharrt auf einem konstant niedrigen Niveau. Entsprechend forsch entwickelten sich die Handänderungspreise jüngst wieder nach oben. Das deutlichste Preiswachstum verzeichnete die Gemeinde Oberbüren mit mehr als zehn Prozent gegenüber der Vorjahresperiode. Die Wohnungsnachfrage wird hier durch die vorteilhafte Lage zwischen der Stadt Wil und St. Gallen, die gute Erreichbarkeit über die A1 sowie den tiefen Steuerfuss begünstigt. Mit der Überbauung «Im Dorf» stehen in Oberbüren zudem weitere 35 Wohnungen zum Verkauf.

Aufgrund der hohen Zahl an Baugesuchen, die in der gesamten Region Wil im Verlauf des

vergangenen Jahres eingereicht worden sind, ist künftig mit einer Ausweitung des Angebots zu rechnen.

Einfamilienhäuser Wil

Die regionalen Einfamilienhauspreise entwickelten sich in den vergangenen Monaten ebenfalls überdurchschnittlich. Mit einem Plus von rund fünf Prozent im Vorjahresvergleich lag der mittlere Preiszuwachs hier deutlich über dem nationalen Wert von knapp zwei Prozent. Obwohl das Preisniveau für ein durchschnittliches Objekt in den meisten Wiler Gemeinden inzwischen bei über einer Million Franken liegt, sind Einfamilienhäuser meist noch für eine breitere Käuferschaft erschwinglicher als etwa in der benachbarten Region St. Gallen oder vielerorts im Kanton Zürich.

An begehrten Standorten dürften sich die Preise jedoch auch in dieser Region noch weiter nach oben entwickeln. Die steten Bevölkerungszuwächse der vergangenen Jahre und die vermehrten Einfamilienhaus-Transaktionen zeugen von einer lebhaften Nachfrage. Auch die Neubautätigkeit ist derzeit wieder im Steigen begriffen. Der Grossteil der geplanten Objekte ist allerdings für den Eigenbedarf bestimmt.

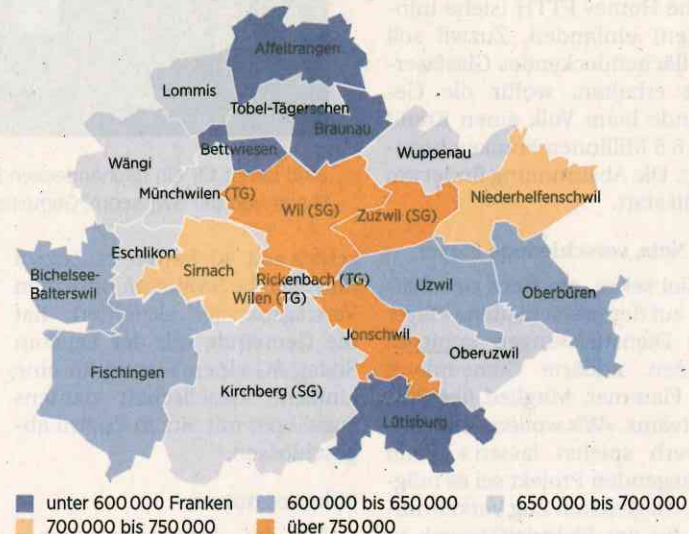
Preisplus auch im Toggenburg

Die Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohneigentum sorgte in der Region Toggenburg auch im vergangenen Jahr wieder für ein leichtes Nachfragewachstum. Das Interesse der Käufer richtet sich hier insbesondere auf das Segment der Einfamilienhäuser: Zwischen dem ersten Quartal 2015 und dem ersten Quartal 2016 bewegten sich die mittleren Handänderungspreise mit einem Wachstum von rund sieben Prozent stärker aufwärts als auf kantonaler Ebene. Auch die Handänderungspreise der Eigentumswohnungen verzeichneten im

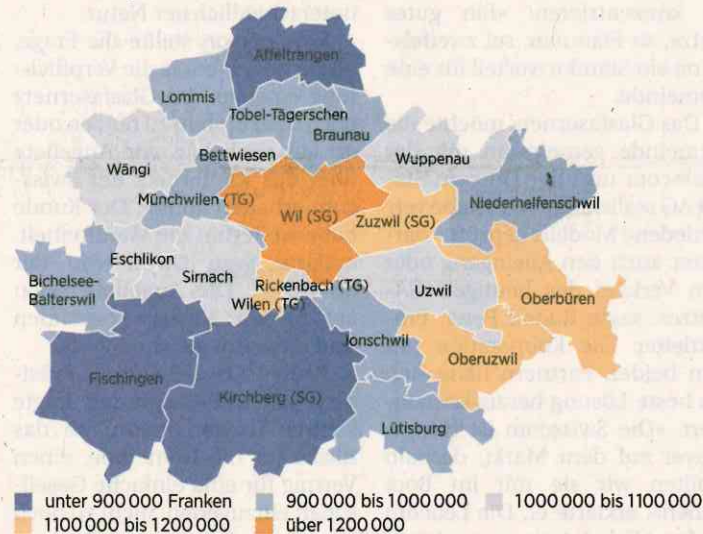
Preislandschaft für Wohnungen und Häuser

Die grafischen Darstellungen zeigen, welche Preise in den Gemeinden in der Region Wil für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ungefähr bezahlt werden müssen. Die Stadt Wil ist weiterhin in beiden Kategorien begehrt und entsprechend teuer.

Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Transaktionspreise Einfamilienhäuser



Quelle: St. Galler Kantonalbank, Grafik: sgt

Mittel ein leichtes Plus von knapp drei Prozent.

Einfamilienhäuser Toggenburg

Trotz des jüngsten Preiswachstums gilt die Region Toggenburg noch immer als vergleichsweise günstig. So ist hier mancherorts ein durchschnittliches Einfamilienhaus für weni-

ger als 900 000 Franken zu haben. Entsprechend gefragt sind einzelne Gemeinden bei potenziellen Hauskäufern. Die dynamischste Preisentwicklung innerhalb der vergangenen zwölf Monate verzeichneten mit jeweils mehr als zehn Prozent die Gemeinde Wattwil – dem zurzeit teuersten Standort für Einfami-

lienhäuser – sowie die preisgünstigeren Gemeinden Nesslau und Hemberg. Das Angebot fällt auch in diesem Segment eher gering aus. Zudem werden Einfamilienhäuser in der Region Toggenburg fast ausschliesslich für den Eigenbedarf gebaut. Da auch in Zukunft von einem anhaltenden Kaufinteresse ausgegangen werden kann, ist auf den Toggenburger Eigenheimmärkten weiterhin mit tendenziell positiven Preisentwicklungen zu rechnen.

Eigentumswohnungen

Wie schon in vorangegangenen Jahren zeigt sich der Toggenburger Markt für Eigentumswohnungen relativ stabil. Einer begrenzten Wohnbautätigkeit steht in dieser Region eine grundsätzlich intakte Nachfrage gegenüber. Davon zeugt mitunter die gleichbleibend tiefe Angebotsquote: Nur ein Prozent aller Eigentumswohnungen befinden sich derzeit offiziell in der Vermarktung, verglichen mit rund drei Prozent im gesamten Kanton St. Gallen. Zudem liegt die Inserierungsdauer mit 69 Tagen unterhalb des Schweizer Vergleichswerts von 76 Tagen.

Geringe Marktdynamik

Im Vergleich zu anderen Regionen entwickeln sich hier die Verkaufspreise aufgrund der insgesamt geringen Marktdynamik nur moderat nach oben. Was die Neubautätigkeit anbelangt, ist mittelfristig mit der Fertigstellung weniger kleiner Bauvorhaben mit Stockwerkeigentum in den Gemeinden Bütschwil-Ganterschwil, Mosnang, Wattwil und Ebnat-Kappel zu rechnen.

Preisentwicklung

Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch den Einfamilienhäusern in der Region Wil-Toggenburg ziehen die Preise für einfache Bauten am stärksten an, gefolgt vom mittleren Segment. Bei gehobenen Bauten ist der Preisanstieg etwas tiefer. (hs/pd)