

Region Linthgebiet

Das Interesse an Wohneigentum im Linthgebiet ist unverändert gross. Die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen lagen im dritten Quartal 2019 um 1.8 Prozent über dem Vorjahreswert. Dagegen ist auf dem regionalen Einfamilienhausmarkt eine teilweise Entspannung eingetreten: Nach den beachtlichen Zunahmen in den Transaktionspreisen, die hier noch vor ein paar Jahren beobachtet wurden, hat sich die Dynamik inzwischen abgeschwächt. Angesichts der bereits erreichten Preisniveaus bleibt es für viele Haushalte in dieser Region schwierig, ihren Traum vom Einfamilienhaus zu realisieren.

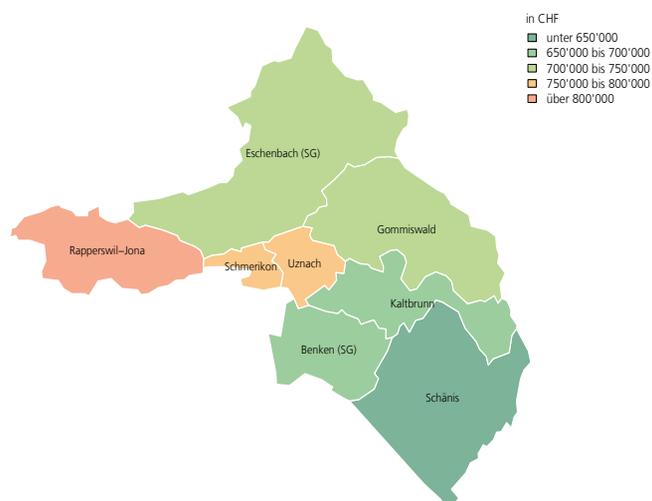
Eigentumswohnungen

Nach einem kurzen Zwischenhalt ist Stockwerkeigentum im Linthgebiet jüngst wieder etwas teurer geworden. Im dritten Quartal 2019 verzeichneten die Transaktionspreise ein mittleres Plus von 1.8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Liquidität im Bereich der Eigentumswohnungen bewegt sich hier mit 5 Prozent am Bestand weiterhin leicht über dem kantonalen Mittel. Und da sich auch der Wohnungsbau wieder intensiviert, dürfte das Angebot weiter anwachsen. Gegen Ende 2019 nahm vor allem in Rapperswil-Jona, Gommiswald, Uznach und Eschenbach die Zahl der baubewilligten Wohneinheiten im Stockwerkeigentum deutlich zu. Darunter befinden sich einige grössere gemischt genutzte Überbauungen mit jeweils rund 50 Wohnungen, welche zum Teil bereits in der Vermarktung sind. In Anbetracht der Attraktivität der Region ist eine gute Absorption zu erwarten, auch wenn aktuell mit etwas längeren Vermarktungszeiträumen gerechnet werden muss.

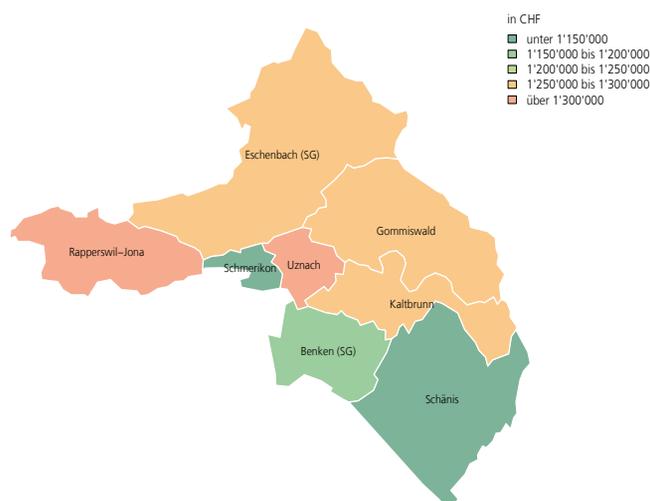
Einfamilienhäuser

Im Segment der Einfamilienhäuser stiegen die Verkaufspreise zuletzt nur noch punktuell an. In Rapperswil-Jona beispielsweise liegt der Preis für ein mittleres, typisches Bestandesobjekt bei hohen 1.7 Millionen Franken und damit in etwa auf dem Vorjahreswert. Auch in Eschenbach stabilisierten sich die Preise bei rund 1.3 Millionen Franken. In Gommiswald, wo ebenfalls ein beachtlicher Teil der Einfamilienhaustransaktionen stattfindet, war ein leichter Rückgang zu beobachten. Namhafte Anstiege von zwischen 2 und 5 Prozent verzeichneten hingegen die Gemeinden Kaltbrunn, Uznach und Benken. Der regionale Einfamilienhausmarkt ist wie gehabt von einem geringen Kaufangebot geprägt, und es werden immer weniger Objekte gebaut. Gleichzeitig ist im Linthgebiet von einer anhaltend lebhaften Nachfrage auszugehen. Doch angesichts der teilweise hohen Preisniveaus dürfte die Zahlungsbereitschaft nicht mehr so stark weiterwachsen wie in vorangegangenen Jahren.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2019)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2019)



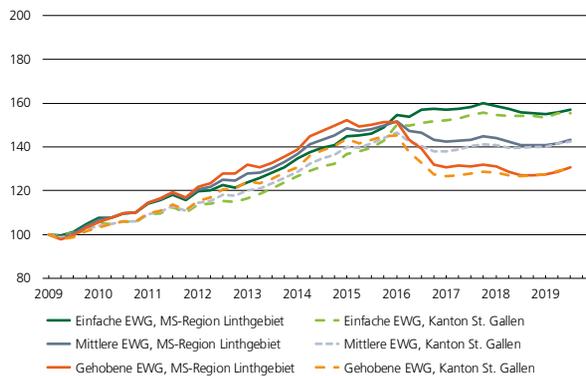


«Im Linthgebiet sind Einfamilienhäuser unverändert knapp und teuer, während der Markt für Eigentumswohnungen wieder anzieht.»

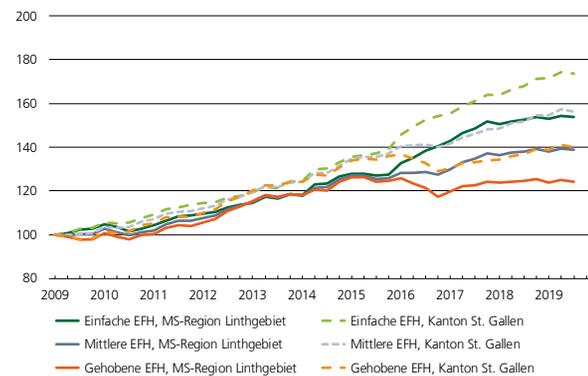
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden Ost
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2009 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2009 = 100)



Zahlenspiegel

	Drei grösste Gemeinden				Drei kleinste Gemeinden		
	MS-Region Linthgebiet	Rapperswil-Jona	Eschenbach (SG)	Uznach	Benken (SG)	Schmerikon	Schänis
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	63'600	27'000	9'610	6'420	3'030	3'710	3'820
2018	→ →	→	↗	↗	→	→	→
Wohnungsbestand	28'900	13'100	4'000	2'700	1'300	1'700	1'600
2016	↗ ↗	↗	↑	↗	↑	↑	↗
Anteil Wohneigentum in %	50.8	39.9	66.6	48.0	65.8	46.9	64.7
2016	→ →	→	↘	→	↓	↘	→
Neu erstellte Objekte	366	103	111	11	33	36	18
2016	↗ ↗	↑	↑	↓	↑	↑	↓
Anzahl leere Objekte	58	0	2	16	5	1	12
2019	↗ ↗	→	↑	↘	↘	↓	↑
Angebotsziffer in %, EFH	2.5	1.5	1.5	3.1	0.2	2.1	2.7
3. Q. 2019	→ ↘	→	↗	→	↓	→	↑
Angebotsziffer in %, EWG	5.0	2.6	5.1	10.2	0.0	4.8	3.8
3. Q. 2019	↗ ↗	→	↘	↑	↓	↗	↗
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EFH	1'364'000	1'675'000	1'272'000	1'324'000	1'196'000	1'145'000	1'095'000
3. Q. 2019	→ →	→	→	↗	→	→	↘
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EWG	833'000	964'000	746'000	778'000	695'000	792'000	641'000
3. Q. 2019	→ →	↗	→	→	→	→	↑

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2020

** Aufgrund aktualisierter Berechnungsgrundlagen sind die hier ausgewiesenen Transaktionspreise nicht mit den vorangegangenen Werten vergleichbar