

# Die Top-3-Standorte in St.Gallen

Immobilien-Marktbericht 2024:  
Mieten und Wohneigentum im Kanton St.Gallen



# Alle Themen auf einen Blick

Wohnungssuchende aufgepasst  
**Mieten | Seite 3**

Kaufen oder mieten  
**Beitrag | Seite 4**

Hier erfüllen sich Wohnträume  
**Kaufen | Seite 5**

Haus mit viel Umschwung  
gesucht?  
**Kaufen | Seite 6**

So verkaufen sich Immobilien  
**Verkaufen | Seite 7**

Beträchtliche Wertsteigerungen  
**Verkaufen | Seite 8**

Neho im Kanton St.Gallen  
**Neho | Seite 9**

# Wohnungssuchende aufgepasst



## Viel Wohnung für wenig Geld

In diesen Gemeinden zahlt man am wenigsten Monatsmiete für eine 3,5-Zimmer-Wohnung.

- 1** Lichtensteig  
1080 Fr.
- 2** Wattwil  
1170 Fr.
- 3** Degersheim  
1190 Fr.



**Mikail Seckin**  
Neho-Immobilienmakler in St.Gallen

«Am wenigsten angespannt ist der Mietwohnungsmarkt in kleinen und mittleren Gemeinden ausserhalb der Zentren. Diese Standorte punkten mit einem breiten Wohnungsangebot und tiefen Wohnkosten.»

## Wohnungssuche ohne Stress

- 1** Waldkirch
- 2** Wartau
- 3** Nesslau

In diesen Gemeinden sind im Verhältnis zu den inserierten Mietwohnungen am wenigsten Personen auf Wohnungssuche.

# Kaufen oder mieten

## Was ist die richtige Wahl für mich?

Ob Miete oder Wohneigentum die richtige Wahl ist, hängt von der persönlichen Situation und den eigenen Bedürfnissen ab. Hier sind die wichtigsten Vor- und Nachteile von Wohneigentum und Mieten im Überblick.



### Wohneigentum

- +** Gestaltungsfreiheit  
Sicherheit  
Steuervorteile  
Mögliche Wertsteigerung
- Mehr Verantwortung und Aufwand  
Weniger Flexibilität  
Viel Kapital nötig  
Risiko bei Scheidung, Arbeitslosigkeit und Invalidität



### Mieten

- +** Mehr freies Kapital  
Flexibilität bei Wohnortwechsel  
Weniger Verantwortung und Aufwand
- Kündungsrisiko  
Weniger Gestaltungsmöglichkeiten  
Abhängigkeit vom Vermieter  
Meistens Standardimmobilien



### Kaufen kommt hier besonders günstig

In diesen Gemeinden ist kaufen im Verhältnis zu mieten am günstigsten.

2

Marbach

1

Pfäfers

3

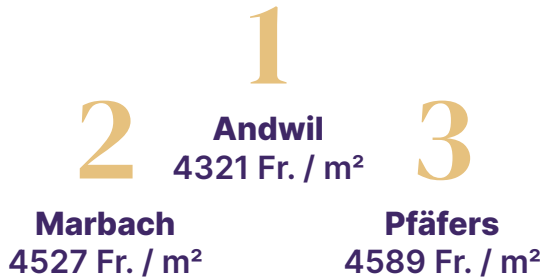
Rheineck

# Hier erfüllen sich Wohnträume



## Häuser

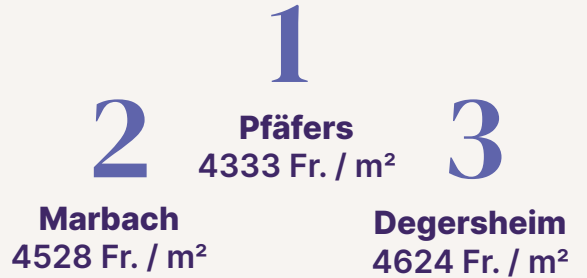
Erschwingliche Preise



In diesen Gemeinden sind die Hauspreise pro Quadratmeter am tiefsten.

## Wohnungen

Erschwingliche Preise



In diesen Gemeinden sind die Wohnungspreise pro Quadratmeter am tiefsten.

Am meisten ausgeschrieben



In diesen Gemeinden sind die meisten Einfamilienhäuser pro Kopf ausgeschrieben.

Am meisten ausgeschrieben



In diesen Gemeinden sind die meisten Eigentumswohnungen pro Kopf ausgeschrieben.

# Haus mit viel Umschwung gesucht?



## Grosser Garten für wenig Geld

In diesen Gemeinden bekommt man am meisten Grundstücksfläche pro 100'000 Franken Kaufpreis für sein Einfamilienhaus.

2

**Pfäfers**  
102 m<sup>2</sup>

1

**Nesslau**  
126 m<sup>2</sup>

3

**Wildhaus-Alt  
St. Johann**  
98 m<sup>2</sup>

# So verkaufen sich Immobilien



## Verkäufer im Vorteil

In diesen Gemeinden sind am meisten Kaufinteressenten auf der Suche im Verhältnis zu den inserierten Eigentumswohnungen.

- 1 **Rapperswil-Jona**  
See-Gaster
- 2 **Tübach**  
Rorschach
- 3 **Schmerikon**  
See-Gaster



**Mikail Seckin**

Neho-Immobilienmakler in St.Gallen

«Am meisten Kaufinteressenten pro Eigentumswohnung sind in den Seegemeinden Rapperswil-Jona, Schmerikon und Tübach auf der Suche. Eigentümer, die in einer dieser Gemeinden eine Immobilie auf den Markt bringen, können mit viel Interesse rechnen. Gerne beraten wir Sie persönlich zur richtigen Verkaufsstrategie abhängig von der Nachfrage an Ihrem Standort.»

## Schneller Verkauf garantiert

- 1 **Berg - Rorschach**
- 2 **Kaltbrunn - See-Gaster**
- 3 **Jonschwil - St.Gallen**

In diesen Gemeinden sind Eigentumswohnungen am kürzesten ausgeschrieben.



# Beträchtliche Wertsteigerung

## Grösster Anstieg der Immobilienpreise

**1** Wildhaus-Alt St. Johann

**2** Vilters-Wangs

**3** Weesen

In diesen Gemeinden sind die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten 4 Jahren am stärksten angestiegen.

## § Aufgepasst vor der Grundstückgewinnsteuer

### Was ist die Grundstückgewinnsteuer?

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Sondersteuer, die beim Verkauf einer Liegenschaft anfällt. Sie wird auf dem steuerbaren Grundstücksgewinn erhoben. Der steuerbare Grundstücksgewinn entspricht dem Mehrwert, der mit dem Verkaufserlös gegenüber den Anschaffungskosten erzielt wird. Der Steuersatz ist in St. Gallen progressiv. Er verringert sich, wenn die veräusserte Immobilie mehr als 15 Jahre im Besitz des Eigentümers war. Hat man eine Immobilie vor dem Verkauf weniger als 5 Jahre besessen, zahlt man einen Zuschlag.

### Grundstückgewinnsteuer optimieren

Den steuerbaren Grundstücksgewinn kann man vermindern, wenn man wertvermehrende Investitionen sowie Kauf- und Verkaufsnebenkosten wie Maklerprovisionen oder Notariatsgebühren nachweisen kann. Daher ist es wichtig, alle Belege zu archivieren, auch wenn ein Liegenschaftsverkauf aktuell noch kein Thema ist. Ebenfalls optimiert werden kann die Haltedauer, da im Kanton St. Gallen der Zuschlag und die Ermässigung nach vollen Jahren berechnet werden. Wenn man kurz davor steht, ein Besitzjahr zu vollenden, rutscht man je nach Besitzdauer in eine tiefere Steuerklasse, wenn man mit dem Verkauf bis zum nächsten vollendeten Besitzjahr wartet.

### Keine Grundstückgewinnsteuer bei geschäftlichen Verkäufen

Im Kanton St. Gallen unterliegen nur private Immobilienverkäufe der Grundstückgewinnsteuer. Der Gewinn aus einem geschäftlichen Immobilienverkauf (juristische Personen oder Selbstständigerwerbende) fällt unter die ordentliche Gewinn- beziehungsweise Einkommenssteuer.

# Neho im Kanton St.Gallen

## Wer ist Neho

Neho ist der marktführende Schweizer Immobilienmakler mit Festpreis. Für seine konsequente Servicequalität und das innovative Geschäftsmodell wurde das Unternehmen 2023 mit dem renommierten Swiss Economic Award ausgezeichnet. Neho beschäftigt über 100 Mitarbeitende sowie lokale Makler in jeder Region der Schweiz.

Mehr erfahren unter: [www.neho.ch](http://www.neho.ch)

## Ausgewählte Objekte zum Verkauf



Charmantes 4.5-Zimmer-Reiheneckhaus in Zentrumsnähe  
**9000 St. Gallen**



Stilvolle 4.5-Zimmer-Attika im Herzen von Niederuzwil  
**9244 Niederuzwil**



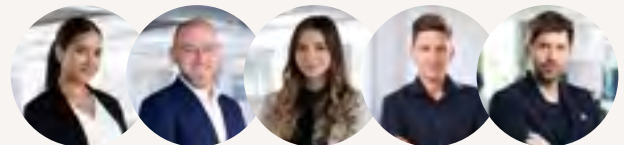
Elegantes 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus  
**7320 Sargans**



## Unsere lokalen Experten



**Mikail Seckin**  
Neho St.Gallen  
071 588 09 00



Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen?  
Kontaktieren Sie uns jederzeit für einen kostenlosen Bewertungstermin.

## Impressum

Dieser Marktbericht wurde vom Maklerunternehmen Neho (PropTech Partners) verfasst. Er wurde auf der Grundlage der folgenden Daten erstellt: Statistikdatenbank Kanton St.Gallen (Wohnbevölkerung), Wüest Partner (Inserate Mietwohnungen, Inserate Eigentumswohnungen, Inserate Einfamilienhäuser, Transaktionen Einfamilienhäuser), Realmatch360 (Anzahl Suchabos).

## Immobilieninserate

Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch. Jede Immobilienanzeige, die in den Printmedien und im Internet erschienen ist, wird in ihrer Datenbank der Angebotspreise erfasst.

## Immobilientransaktionen

Wüest Partner erfasst alle Transaktionen von Wohneigentum (Freihandverkäufe) ab 2005 in einer anonymisierten Datenbank. Pro Jahr kommen etwa 20'000 neue Transaktionen hinzu, hauptsächlich durch Finanzinstitute, die Hypotheken für diese Objekte vergeben.

## Nachfrage

Realmatch360 erfasst alle Suchabos, die an einem bestimmten Stichtag in einer Gemeinde (Spezifisch-Suchende) oder im Umkreis um eine Gemeinde (Umkreis-Suchende) aktiv sind. Die Summe beider ergibt den Gesamtbedarf in einer Gemeinde.

## Rechtliche Hinweise

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen und basierend auf vertrauenswürdigen Quellen erstellt. Dennoch kann keine Gewähr für die Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen übernommen werden. Insbesondere stellt dieser Marktbericht keine Handlungsempfehlung für Immobilieneigentümer oder -käufer dar. Jegliche Haftung diesbezüglich wird abgelehnt.

**neho**

PropTech Partners AG  
Baslerstrasse 60  
8048 Zürich

[www.neho.ch](http://www.neho.ch)