

Region Werdenberg

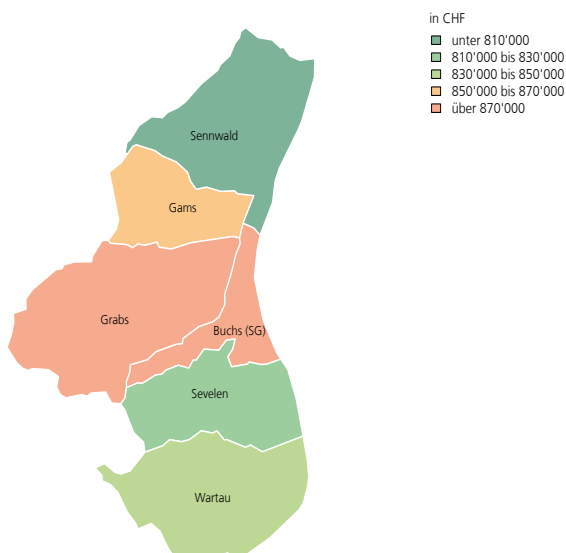
Werdenberg zählt zu den am meisten prosperierenden Regionen im Kanton St. Gallen. Im vergangenen Jahr wurde hier ein sehr starkes Bevölkerungswachstum von 1.8 Prozent registriert, was deutlich über dem Mittel des Kantons liegt (+1.3 Prozent). Im Vergleich mit den anderen Regionen hat zudem in Werdenberg die Nachfrage nach Stockwerkeigentum, gemessen an den auf Vermarktungsplattformen geschalteten Suchabos, im Oktober 2023 nur geringfügig abgenommen (–4 Prozent im Vorjahresvergleich), während die Suchabos für Einfamilienhäuser sogar leicht zugenommen haben (+1 Prozent).

→ **Angebot und Baumarkt:** Der Werdenberger Markt für Wohneigentum ist gemäss Daten für das 3. Quartal 2023 liquider als die Märkte anderer St. Galler Regionen. Bei den Eigentumswohnungen hat sich die Angebotsziffer (Angebot gemessen am Bestand) seit dem letzten Jahr von 3.5 Prozent auf 4.2 Prozent erhöht. Dafür dürfte aber nicht nur die rege Bautätigkeit im Segment des Stockwerkeigentums verantwortlich sein, sondern auch eine gestiegene Anzahl an verkaufswilligen Eigentümern. So hat auch bei den Einfamilienhäusern die Inseratezahl trotz einer geringen Bautätigkeit von 1.5 auf 2.3 Prozent am Bestand zugenommen.

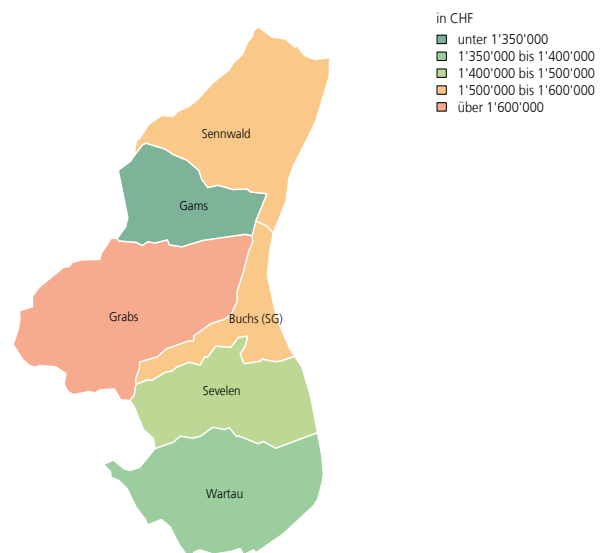
→ **Preisentwicklung:** Die Preise für Einfamilienhäuser zeigen sich bislang noch unbeeindruckt von der Angebotsausweitung. So ist im 3. Quartal 2023 der Handänderungspreis für ein mittleres Einfamilienhaus um satte 7.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegt (+4.1 Prozent). Die Preise der Eigentumswohnungen hingegen entwickelten sich in der Region Werdenberg (+2.8 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr weniger dynamisch als im Durchschnitt des Kantons (+4.3 Prozent).

→ **Ausblick:** Der eingetrübte Konjunkturausblick und die gestiegenen Finanzierungskosten haben in der Region Werdenberg nur zu einem leichten Rückgang der Nachfrage geführt. Die vergleichsweise starke Zunahme der angebotenen Objekte könnte hingegen mit Verzögerung die hiesige Preisentwicklung dämpfen. Deshalb ist bei den Preisen für Stockwerkeigentum eine Seitwärtsbewegung zu erwarten, und auch bei den Einfamilienhäusern kann mit einer Normalisierung der Preisentwicklung gerechnet werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



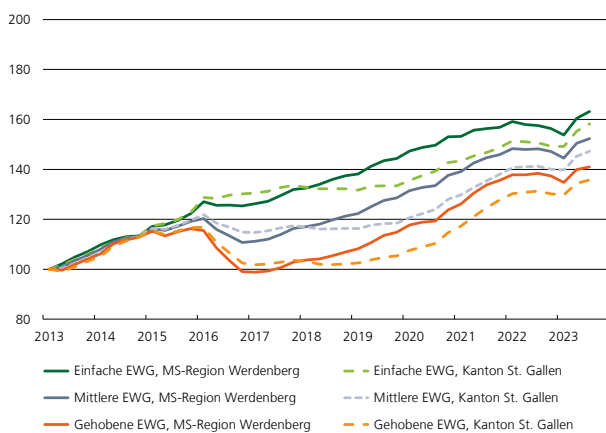


«Trotz einer spürbaren Angebotsausweitung in der Region Werdenberg haben u.a. das Bevölkerungswachstum und die robuste Nachfrage die Einfamilienhauspreise nochmals deutlich ansteigen lassen.»

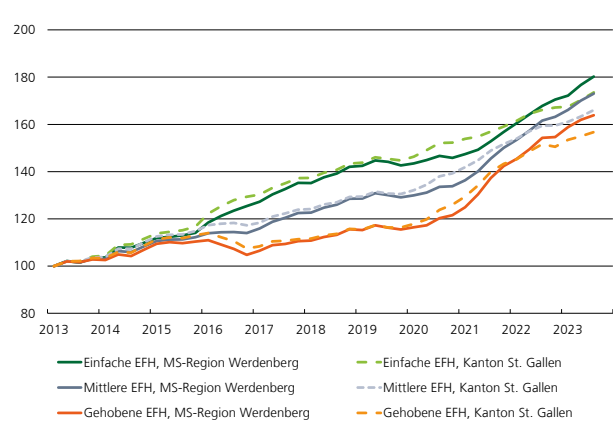
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Werdenberg	Buchs (SG)	Grabs	Sennwald	Gams	Sevelen	Wartau
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	41'300	13'610	7'300	6'100	3'610	5'280	5'400
2022	↗ ↗	↑	↗	↑	→	↗	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	20'600	6'660	3'800	3'060	1'690	2'670	2'720
2022	↗ ↗	↗	↑	↑	↗	→	↑
Anteil Wohneigentum in %	49.5	37.7	55.7	53.0	61.0	52.1	56.4
2022	→ →	↘	→	→	→	→	↗
Baubewilligte EFH	35	8	7	3	6	6	5
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↘ ↘	↑	↑	↘	↑	↘	↘
Baubewilligte EWG	123	78	2	26	2	6	9
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘
Angebotsziffer in %, EFH	2.3	1.8	3.2	1.4	1.1	3.6	2.5
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	→	↘	↑	↑
Angebotsziffer in %, EWG	4.2	5.3	0.9	6.9	2.1	3.0	5.5
3. Q. 2023	↗ ↗	↑	↘	→	↑	↑	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'536'000	1'564'000	1'758'000	1'562'000	1'332'000	1'483'000	1'358'000
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	↑	↑	↑	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	863'000	908'000	901'000	793'000	868'000	813'000	836'000
3. Q. 2023	↗ ↗	→	↑	↗	↗	→	↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
→ Erwartete Trends für 2024

Bemerkung: Die Angaben zum Wohnungsbestand und den Angebotsziffern sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mehr mit den Werten der vorangegangenen Jahre vergleichbar.