

Region Werdenberg

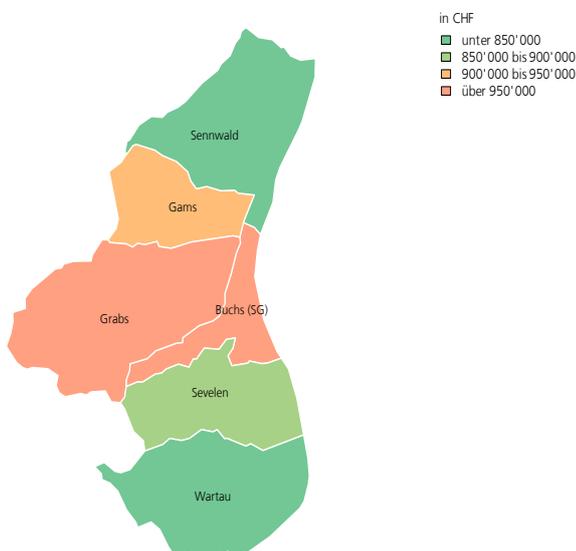
Die Region Werdenberg verzeichnet ein unverändert starkes Bevölkerungswachstum, das mit einem Anstieg von 2.2 Prozent im Jahr 2023 den kantonalen Durchschnitt von +1.7 Prozent deutlich übertraf. Allerdings muss auch hier auf den «Ukraine-Effekt» hingewiesen werden: Die effektive Wachstumsdynamik ohne Statuswechsel der migrierten Menschen aus der Ukraine dürfte rund ein Drittel tiefer ausfallen. Dennoch wird die positive demografische Entwicklung die Nachfrage nach Wohneigentum ebenso getrieben haben wie die unterdessen wieder rückläufigen Fremdfinanzierungskosten. Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern kommen derzeit etwa 1.7 Suchende auf ein inseriertes Objekt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Der Immobilienmarkt in Werdenberg zeigt sich etwas liquider als die anderen Immobilienmärkte im Kanton St. Gallen. Im 3. Quartal 2024 ist jedoch die Zahl der inserierten Objekte in beiden Segmenten – Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser – im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0.5 Prozentpunkte gesunken. Damit ist Werdenberg die einzige Region, in der sich das Angebot an Wohneigentum im vergangenen Jahr verknappt hat. Dieser Trend dürfte anhalten, da hier in den letzten vier Quartalen rund 13 Prozent weniger Einfamilienhäuser und sogar 60 Prozent weniger Eigentumswohnungen als im Mittel der vergangenen 10 Jahre zum Neubau bewilligt wurden.

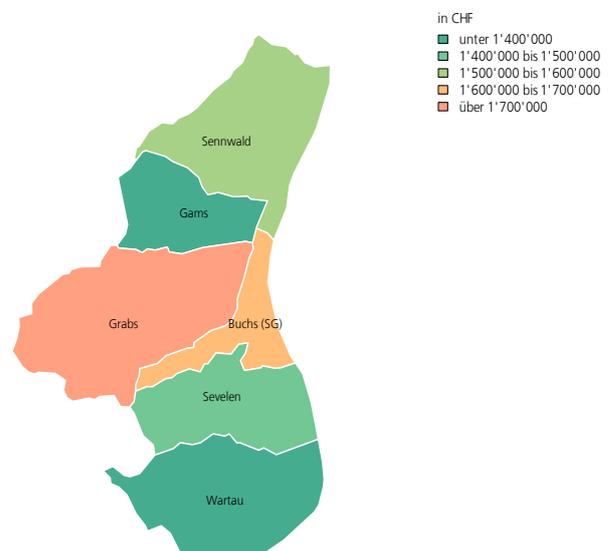
→ **Preisentwicklung:** Die leichte Verknappung des Angebots bei gleichzeitig zunehmender Nachfrage hat in der Region Werdenberg im 3. Quartal 2024 zu erneuten Preissteigerungen geführt. Die Preise für Einfamilienhäuser legten im Schnitt um 3.0 Prozent zu, jene für Eigentumswohnungen 4.8 Prozent. Diese Preisanstiege sind regional breit abgestützt: Lediglich in der Gemeinde Sevelen wurden die Einfamilienhäuser um 1.0 Prozent günstiger, die übrigen Gemeinden verzeichneten sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen Verteuerungen.

→ **Ausblick:** Aufgrund der zurückhaltenden Bautätigkeit ist in der Region Werdenberg vorerst nicht mit einer weiteren Zunahme des Neubauangebots zurechnen. Gleichzeitig sorgt das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum für einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf, und das Interesse am Kauf von Wohneigentum hat mit den bereits erfolgten Zinssenkungen zugenommen. Damit sind weitere Anstiege der Eigenheimpreise absehbar – insbesondere im Hinblick auf weitere Zinssenkungen im Jahr 2025, wodurch sich die Finanzierungskosten weiter reduzieren dürften.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



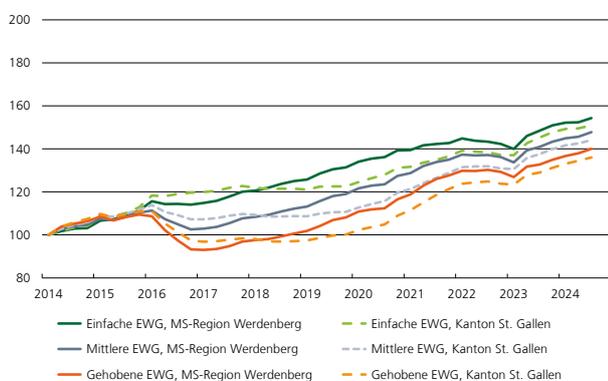


«Das unverändert hohe Bevölkerungswachstum in der Region Werdenberg sorgt für eine zunehmende Nachfrage. Gleichzeitig ist das Angebot leicht rückläufig. Vor diesem Hintergrund haben die Preise von Wohneigentum nochmals deutlich zugelegt.»

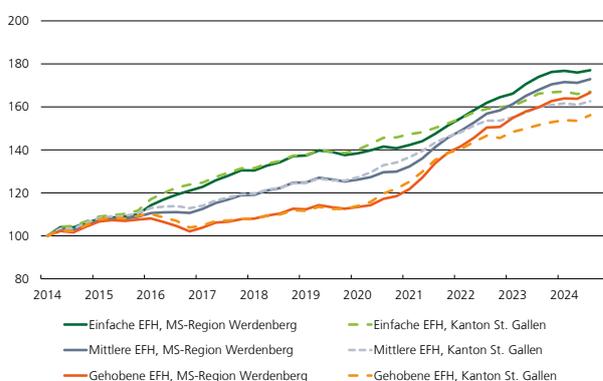
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

| | MS-Region Werdenberg | Buchs (SG) | Grabs | Sennwald | Gams | Sevelen | Wartau |
|--|----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Stand/Veränderung | | | | | | | |
| Bevölkerung | 42'200 | 13'930 | 7'400 | 6'270 | 3'710 | 5'390 | 5'500 |
| 2023 | ↑ ↗ | ↑ | ↗ | ↑ | ↑ | ↑ | ↗ |
| Wohnungsbestand (Gesamtmarkt) | 20'900 | 6'730 | 3'820 | 3'140 | 1'720 | 2'690 | 2'750 |
| 2023 | ↗ ↗ | ↗ | ↗ | ↑ | ↑ | ↗ | ↗ |
| Anteil Wohneigentum in % | 49.4 | 37.4 | 55.9 | 52.0 | 60.8 | 52.4 | 56.3 |
| 2023 | → ↗ | ↘ | → | ↘ | → | ↗ | → |
| Baubewilligte EFH | 47 | 6 | 4 | 10 | 5 | 17 | 5 |
| 4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024 | → ↗ | ↘ | ↘ | ↑ | ↘ | ↗ | → |
| Baubewilligte EWG | 32 | 15 | 0 | 12 | 0 | 1 | 3 |
| 4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024 | ↘ ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Angebotsziffer in %, EFH | 1.8 | 1.7 | 1.2 | 1.2 | 2.6 | 3.0 | 1.7 |
| 3. Q. 2024 | ↘ ↗ | → | ↘ | → | ↑ | → | ↘ |
| Angebotsziffer in %, EWG | 3.6 | 4.7 | 1.2 | 7.3 | 0.0 | 3.2 | 2.8 |
| 3. Q. 2024 | → ↘ | → | ↑ | → | ↘ | → | ↘ |
| Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH | 1'582'000 | 1'645'000 | 1'841'000 | 1'578'000 | 1'389'000 | 1'469'000 | 1'382'000 |
| 3. Q. 2024 | ↗ ↗ | ↗ | ↗ | → | ↗ | → | → |
| Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG | 904'000 | 967'000 | 954'000 | 822'000 | 905'000 | 851'000 | 845'000 |
| 3. Q. 2024 | ↗ ↗ | ↑ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | → |

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2025