

Region Werdenberg

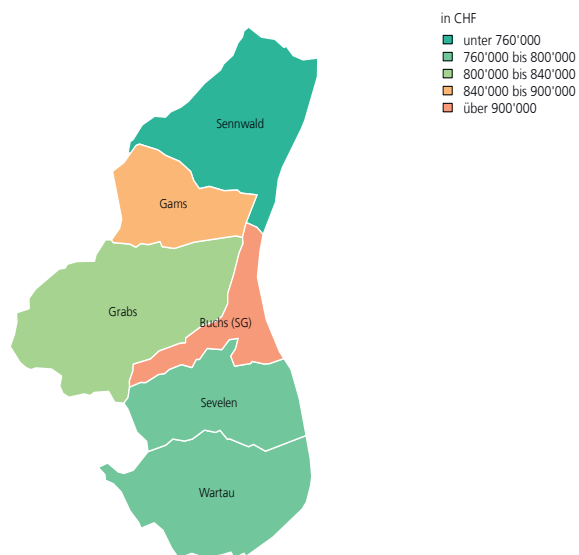
Die Region Werdenberg entwickelt sich sehr dynamisch: Mit einem Plus von 1.4 Prozent ist die hiesige Wohnbevölkerung im Jahr 2021 – wie schon in den Jahren zuvor – überdurchschnittlich stark angewachsen (kantonaler Durchschnitt: 0.9 Prozent). Die damit einhergehende Zusatznachfrage nach Wohnraum spiegelt sich auf den Werdenberger Eigenheimmärkten. So ist dies die einzige Region im Kanton St. Gallen, in welcher die Zahl der Einfamilienhaussuchenden im Herbst 2022 erneut zugenommen hat. Das rege Kaufinteresse hat die Preise der gehandelten Objekte zudem nochmals stark nach oben getrieben. Im Segment der Eigentumswohnungen nahm die Zahlungsbereitschaft zuletzt nur noch schwach zu.

→ **Angebot und Baumarkt:** Dem regen Wohnungsbedarf wurde jüngst mit dem Bau von neuen Wohnobjekten begegnet – darunter auch Einfamilienhäuser, welche zum Verkauf bestimmt sind. Dennoch herrscht in der Region Werdenberg weiterhin Knappheit: Nur 2 Prozent aller Eigentumswohnungen und etwas über 1 Prozent aller Einfamilienhäuser sind zurzeit für den Verkauf inseriert. Zumindest im Bereich des Stockwerkeigentums ist aber die Projektpipeline wieder prall gefüllt. So wurden hier bis zum 3. Quartal 2022 doppelt so viele Neubaugesuche eingereicht wie im Mittel der vorangegangenen 5 Jahre.

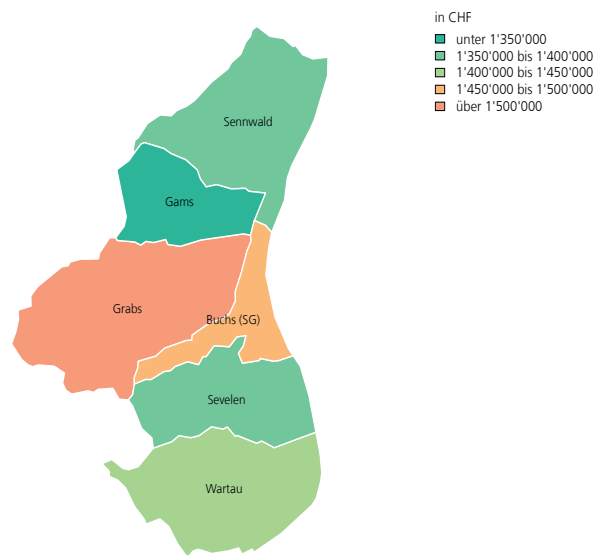
→ **Preisentwicklung:** Eine gut gelegene, durchschnittliche Eigentumswohnung wurde im 3. Quartal 2022 in der Region Werdenberg zu einem 2.4 Prozent höheren Preis gehandelt als im Vorjahr. Damit haben sich hier die Preisanstiege deutlich abgeschwächt. Dagegen wurde bei den Einfamilienhäusern im gleichen Zeitraum wieder ein äusserst starkes Preiswachstum von 11.0 Prozent beobachtet. Der Durchschnittspreis für ein gängiges Einfamilienhaus liegt in der Region Werdenberg schnell bei 1.4 Million Franken.

→ **Ausblick:** In der Region Werdenberg, die sich dank ihrer attraktiven Lebensbedingungen zu einer beliebten Wohnregion entwickelt hat, wird auch künftig ein wachsender Bedarf an Wohnraum erwartet. Aufgrund der Zinswende und der wirtschaftlichen Unsicherheiten ist es jedoch unwahrscheinlich, dass sich die zuletzt beobachteten Preisanstiege bei den Einfamilienhäusern im Jahr 2023 wiederholen. Im Segment der Eigentumswohnungen ist von einer Stabilisierung der Preise auszugehen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2022)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2022)



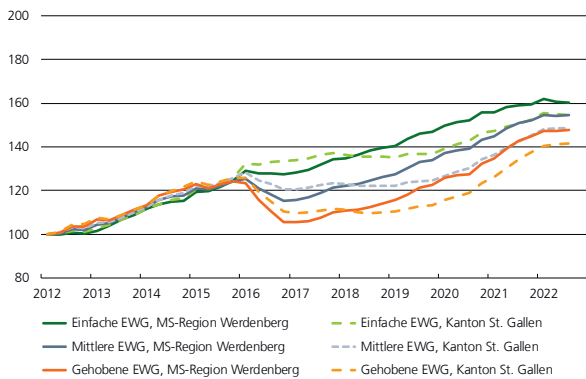


«Das starke Bevölkerungswachstum der Region Werdenberg generiert eine hohe Nachfrage. Die Preise vorab von Einfamilienhäusern sind trotz der Zinswende deutlich gestiegen.»

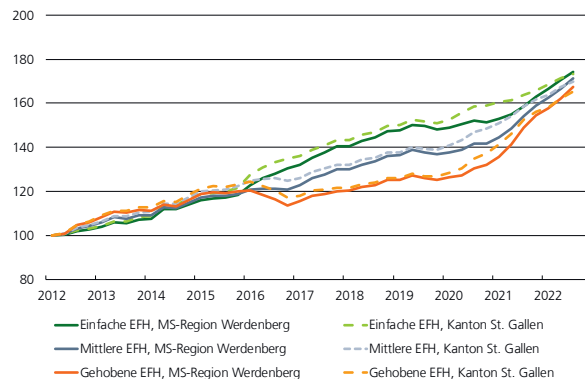
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Werdenberg	Buchs (SG)	Grabs	Sennwald	Gams	Sevelen	Wartau
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	40'600	13'290	7'240	5'930	3'610	5'210	5'300
2021	↗ ↗	↗	→	↑	→	↗	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	20'300	6'290	4'610	4'040	690	1'000	1'150
2021	↗ ↗	↗	↗	↑	→	↗	→
Anteil Wohneigentum in %	59.7	44.9	68.7	65.4	70.3	61.3	68.8
2020	→ →	→	→	↗	↘	→	↘
Baubewilligte EFH	64	3	3	4	4	38	12
4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022	↗ ↘	↓	↓	↓	↑	↑	↑
Baubewilligte EWG	90	29	17	17	11	4	12
4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022	↓ ↗	↓	↘	↓	↘	↓	↗
Angebotsziffer in %, EFH	1.2	0.0	1.4	0.7	2.1	1.3	2.0
3. Q. 2022	→ ↗	→	↗	↓	↑	↘	↘
Angebotsziffer in %, EWG	2.0	0.2	1.4	5.5	0.3	1.1	4.0
3. Q. 2022	↑	↓	→	↑	↓	↓	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'435'000	1'454'000	1'578'000	1'397'000	1'244'000	1'388'000	1'415'000
3. Q. 2022	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	839'000	925'000	837'000	749'000	840'000	795'000	797'000
3. Q. 2022	→ ↗	→	↑	↗	↗	↑	→

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↘ Erwartete Trends für 2023