

Region Rheintal

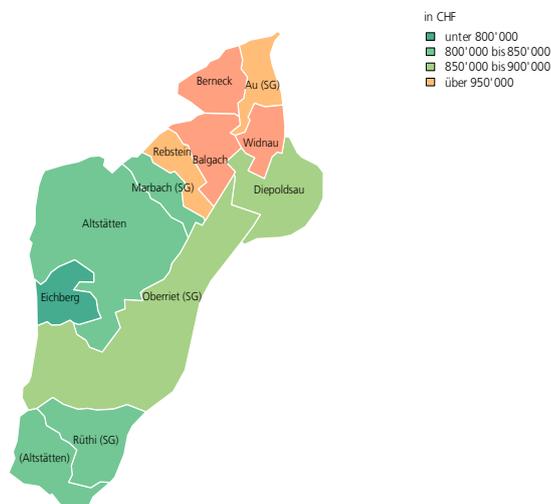
Das inzwischen wieder deutlich günstigere Finanzierungsumfeld hat der Nachfrage nach Wohneigentum neuen Schwung verliehen. Auch im Rheintal ist deshalb die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen, die auf den Vermarktungsplattformen geschaltet sind, zuletzt fast sprunghaft gestiegen und lag im Oktober 2024 um mehr als 25 Prozent über dem Vorjahreswert. Bei den Einfamilienhäusern betrug der Anstieg gar 35 Prozent. Die grosse Nachfrage und rege Handänderungsaktivitäten sorgten in den vergangenen 12 Monaten für weiteres Preiswachstum auf den regionalen Eigenheimmärkten.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Eigentumswohnungen in der Region Rheintal hat sich seit dem zwischenzeitlich höheren Stand Anfang 2024 wieder etwas abgebaut. Gegenwärtig bewegt sich die Angebotsquote auf 4.6 Prozent, was innerhalb des Kanton St. Gallens immer noch dem umfangreichsten Angebot entspricht. Ausserdem wurden in den letzten 12 Monaten Baubewilligungen für rund 250 weitere Eigentumswohnungen erteilt, was auf einen erneuten Zuwachs hindeutet. Dagegen zeichnet sich im Segment der Rheintaler Einfamilienhäuser ein Rückgang der Neubautätigkeit ab.

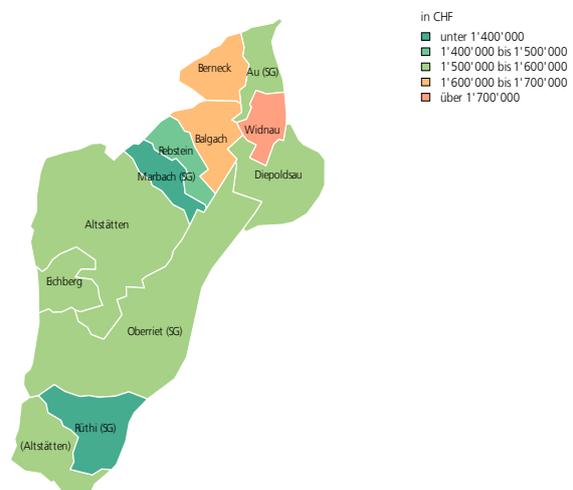
→ **Preisentwicklung:** Die noch zu Beginn des Jahres sehr starke Preisdynamik auf den Rheintaler Wohnungsmärkten hat sich zwar abgeschwächt, entwickelt sich aber weiterhin deutlich positiv. So hat sich hier der mittlere Transaktionspreis für Einfamilienhäuser zwischen dem 3. Quartal 2023 und dem 3. Quartal 2024 um 2.2 Prozent erhöht und liegt damit weiterhin bei knapp 1.6 Millionen Franken. Der mittlere Transaktionspreis für Eigentumswohnungen hat im gleichen Zeitraum von 870'000 auf rund 910'000 Franken zugenommen, was einem Jahresanstieg von rund 4.8 Prozent entspricht.

→ **Ausblick:** Das starke Bevölkerungswachstum, gepaart mit der erneut gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum und sehr wahrscheinlich sinkenden Zinsen, deutet auch für das Jahr 2025 auf eine leichte Aufwärtstendenz bei den Eigenheimpreisen hin. Allerdings ist der Rheintaler Immobilienmarkt verhältnismässig liquide und insbesondere das Angebot an Eigentumswohnungen könnte noch weiter steigen. Zudem ist das Rheintal mit seinen zahlreichen international ausgerichteten Industriebetrieben den weltwirtschaftlichen Risiken etwas stärker ausgesetzt als andere Regionen, was die Zahlungsbereitschaft gegebenenfalls auch unter Druck setzen könnte.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2024)



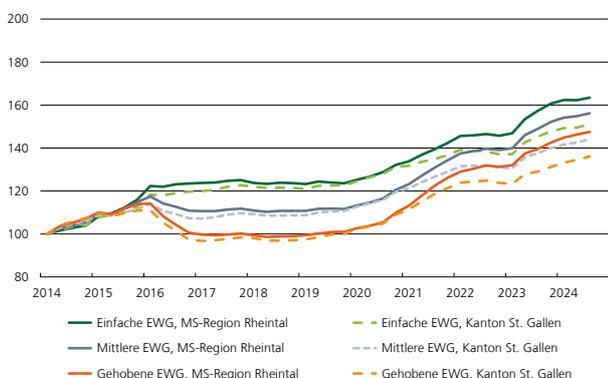


«Das starke Bevölkerungswachstum stützt die hohe Nachfrage in der Region Rheintal. Das Wohnungsangebot ist im kantonsweiten Vergleich am höchsten und der Markt liquider als andernorts. Trotzdem haben die Preise von Wohneigentum nochmals zulegen können.»

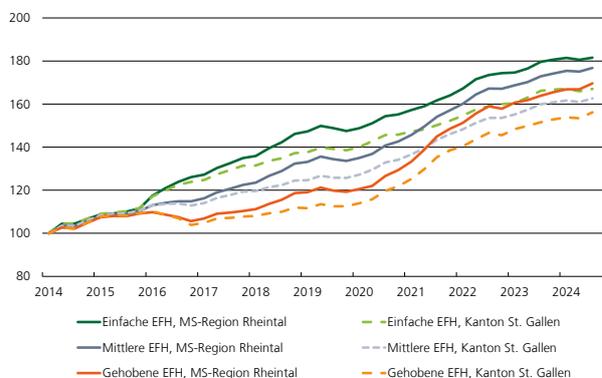
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

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



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



Zahlenspiegel

	MS-Region Rheintal	Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
		Altstätten	Widnau	Oberriet (SG)	Eichberg	Marbach (SG)	Rüthi (SG)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	67'900	12'460	10'340	9'290	1'570	2'120	2'540
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	32'400	6'410	4'690	4'180	710	1'010	1'230
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	53.9	48.4	54.4	63.0	72.6	64.7	60.0
2023	→ →	→	→	→	→	→	↓
Baubewilligte EFH	84	22	11	8	2	1	3
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↗ ↗	↗	↗	↘	↘	→	→
Baubewilligte EWG	256	12	16	24	1	0	14
4. Q. 2023 bis 3. Q. 2024	↗ ↘	↘	↘	↘	↗	↘	↗
Angebotsziffer in %, EFH	1.3	1.3	0.8	0.9	0.8	0.8	3.5
3. Q. 2024	→ ↗	→	→	→	→	↘	↗
Angebotsziffer in %, EWG	4.6	4.4	8.7	5.7	5.5	0.0	1.3
3. Q. 2024	→ ↗	→	↗	→	→	↘	↘
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'568'000	1'566'000	1'723'000	1'535'000	1'569'000	1'392'000	1'299'000
3. Q. 2024	→ →	→	→	↗	→	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	910'000	812'000	1'013'000	853'000	758'000	811'000	829'000
3. Q. 2024	↗ ↗	↗	→	↗	↗	↗	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2025

Dieser Marktbericht wurde mit grösster Sorgfalt von der Wüest Partner AG für die St. Galler Kantonalbank erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Darstellungen in dieser Publikation können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Es wird keine Gewähr bezüglich der Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird vollumfänglich abgelehnt.