

Region Werdenberg

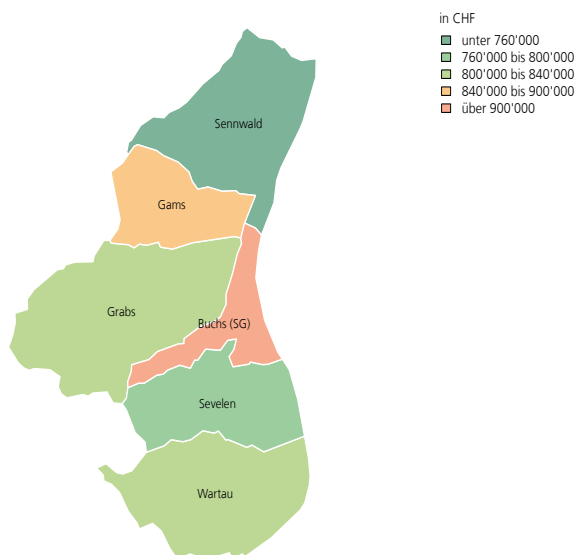
Die Region Werdenberg entwickelt sich weiterhin sehr dynamisch: Mit einem Plus von 1.4 Prozent ist die hiesige Wohnbevölkerung im Jahr 2021 – wie schon in den Jahren zuvor – wieder überdurchschnittlich stark angewachsen (kantonaler Durchschnitt: 0.9 Prozent). Die damit einhergehende Zusatznachfrage nach Wohnraum spiegelt sich auf den Werdenberger Eigenheimmärkten. So wurden in den vergangenen zwei Jahren nicht nur deutlich mehr Handänderungen registriert als je zuvor (die Datenerfassung startete im Jahr 2004) – das rege Kaufinteresse hat auch die Preise der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Frühjahr 2022 wieder spürbar nach oben getrieben.

→ **Angebot und Baumarkt:** Während im regionalen Einfamilienhausmarkt schon seit längerem Knappheit herrscht, hat sich nun auch das Wohnungsangebot deutlich verringert: Im 1. Quartal 2022 waren auf den Internetportalen oder in den Printmedien nur noch knapp 60 Eigentumswohnungen zum Verkauf inseriert. Auf jede inserierte Wohnung kommen hier im Durchschnitt 3 Suchende, ähnlich gross ist der Run auf Einfamilienhäuser. Dem gestiegenen Wohnungsbedarf wird aktuell mit dem Bau von neuen Wohnobjekten begegnet – darunter auch Einfamilienhäuser, welche zum Verkauf bestimmt sind.

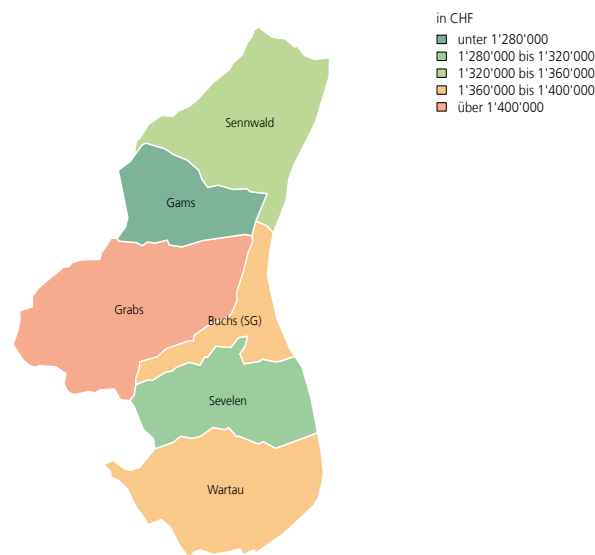
→ **Preisentwicklung:** Eine gut gelegene, durchschnittliche Eigentumswohnung wurde im 1. Quartal 2022 zu einem 6.6 Prozent höheren Preis gehandelt als im Vorjahr. Bei den gehandelten Einfamilienhäusern wurde gar ein Preiswachstum von 12.6 Prozent beobachtet, was deutlich über dem kantonalen Wert von 8.5 Prozent lag. Die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im gehobenen Segment stiegen jeweils sogar noch rasanter – eine Tendenz, die in jüngerer Vergangenheit in vielen Regionen der Schweiz zu beobachten war.

→ **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. Der zuletzt beobachtete Boom in Eigenheimsegment könnte sich jedoch aufgrund der veränderten Ausgangslage etwas abschwächen. Das Zinsumfeld ist nicht mehr so günstig wie bis anhin, und die wirtschaftlichen Perspektiven sind mit mehr Unsicherheit verbunden. Eine Trendwende bei der Preisentwicklung ist dennoch nicht abzusehen, zu gross ist hier die ungedeckte Nachfrage nach Wohneigentum.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2022)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2022)



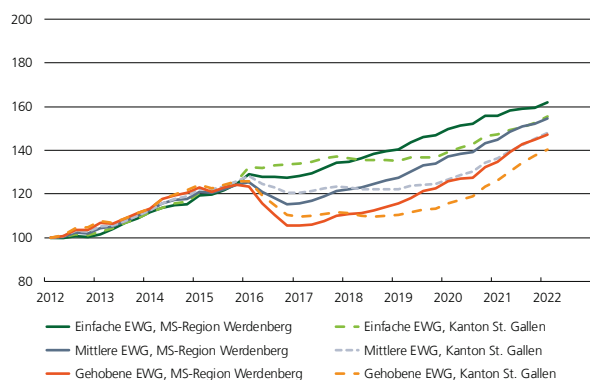


«Das im kantonalen Vergleich hohe Bevölkerungswachstum und das knappe Angebot stützen die Nachfrage in der Region Werdenberg. Besonders die Einfamilienhaus-Preise haben stark zugelegt.»

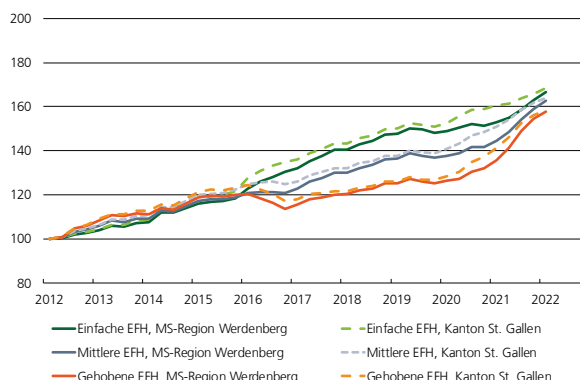
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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 2021	40'600 ↗ ↗	13'280 ↗	7'240 →	5'920 ↑	3'610 →	5'210 ↗	5'300 →
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt) 2019	18'900 ↑ ↗	6'200 ↑	3'300 ↗	2'800 ↑	1'600 ↑	2'500 ↗	2'500 ↗
Anteil Wohneigentum in % 2019	57.3 → ↗	42.5 ↓	65.3 →	63.3 ↓	69.0 ↓	58.8 →	68.1 →
Baubewilligte EFH 2. Q. 2021 bis 1. Q. 2022	71 ↗ ↗	5 ↓	3 ↓	15 ↓	3 →	34 ↑	11 →
Baubewilligte EWG 2. Q. 2021 bis 1. Q. 2022	76 ↓ ↗	19 ↓	14 →	30 ↑	0 ↓	6 ↑	7 →
Angebotsziffer in %, EFH 1. Q. 2022	0.8 → ↗	0.0 →	1.0 ↑	0.8 →	0.0 ↓	1.0 ↓	1.8 ↓
Angebotsziffer in %, EWG 1. Q. 2022	1.6 → ↗	0.3 →	1.4 →	4.0 ↑	0.0 ↓	1.3 →	2.8 ↓
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EFH 1. Q. 2022	1'363'000 ↑ ↗	1'361'000 ↑	1'483'000 ↑	1'326'000 ↑	1'235'000 ↑	1'316'000 ↑	1'363'000 ↑
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EWG 1. Q. 2022	840'000 ↑ ↗	946'000 ↗	807'000 ↑	735'000 ↗	845'000 ↑	794'000 ↑	806'000 ↗

↗ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2022

* Aufgrund aktualisierter Berechnungsgrundlagen sind die hier ausgewiesenen Transaktionspreise nicht mit den vorangegangenen Werten vergleichbar