

Region Werdenberg

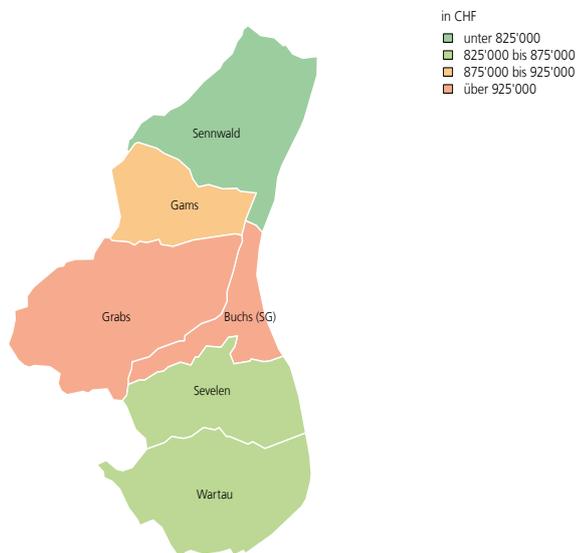
Werdenberg zählt zu den am meisten prosperierenden Regionen im Kanton St. Gallen. Im Jahr 2023 wurde hier gemäss provisorischen Zahlen das kantonsweit stärkste Bevölkerungswachstum von 2.2 Prozent registriert, was deutlich über dem Mittel des Kantons lag (+1.7 Prozent). Obschon das Angebot im Bereich des Stockwerkeigentums in den letzten Quartalen erweitert wurde, deuten stabile Insertionsdauern und steigende Preise auf eine intakte Nachfrage in diesem Segment hin. Einfamilienhäuser, die in Werdenberg zum Verkauf ausgeschrieben sind, verweilen derzeit länger auf dem Markt, bei den getätigten Transaktionen legten die Preise im Frühjahr 2024 deutlich zu.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Werdenberger Eigenheimmärkte präsentieren sich liquider als die Märkte anderer St. Galler Regionen. Dies hängt massgeblich mit der zuletzt sehr lebhaften Neubautätigkeit zusammen. Insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen erhöhte sich die Angebotsziffer (Angebot gemessen am Bestand) seit Anfang letzten Jahres von 3.0 auf 4.2 Prozent im 1. Quartal 2024. Da das bewilligte Neubauvolumen aktuell aber nur noch ein Drittel des Vorjahreswertes beträgt, ist eine Stabilisierung des Angebots abzusehen.

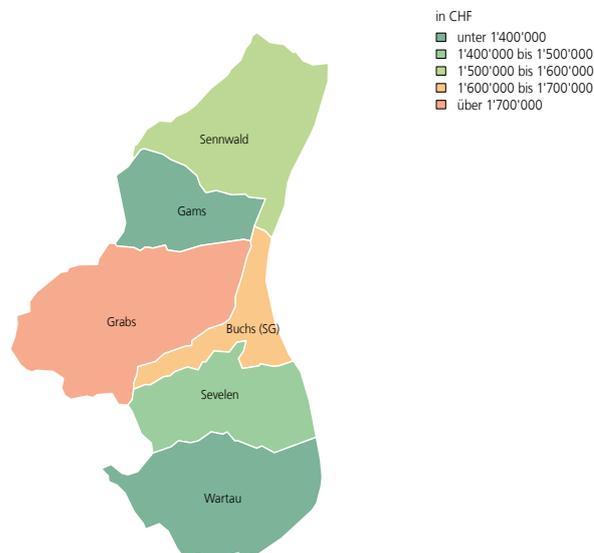
→ **Preisentwicklung:** Die Preise der gehandelten Wohnobjekte zeigen sich weiterhin unbeeindruckt von der Angebotsausweitung. So ist im 1. Quartal 2024 der Handänderungspreis für ein mittleres Einfamilienhaus gegenüber dem Vorjahr um 6.9 Prozent angestiegen – ein deutlich höherer Wert als im kantonalen Durchschnitt (+4.2 Prozent). Noch stärker nach oben haben sich die Preise der Eigentumswohnungen in der Region Werdenberg entwickelt. Aktuell wird ein standardmässiges Objekt für 8.4 Prozent mehr gehandelt als noch vor einem Jahr.

→ **Ausblick:** Das Interesse am Kauf von Wohneigentum hat seit dem letzten Jahr wieder zugenommen und wird durch die Aussicht auf weiter sinkende Hypothekarzinsen gestützt. Aufgrund des gestiegenen Angebots steht den Kaufinteressenten in der Region Werdenberg momentan allerdings eine grössere Auswahl zur Verfügung. So ist bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zwar weiterhin mit einer Aufwärtsentwicklung zu rechnen, aber die zuletzt sehr hohe Dynamik dürfte sich wieder abschwächen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



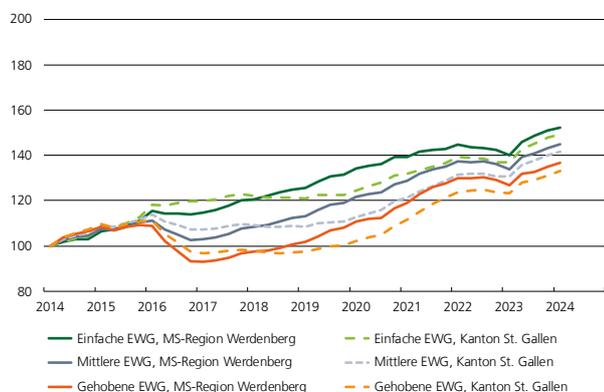


«Die Region Werdenberg zeichnet sich durch ein hohes Bevölkerungswachstum aus. Auch wenn das Angebot an Wohneigentum grösser ist als in anderen St. Galler Regionen, so haben sich die Preise nochmals deutlich nach oben entwickelt.»

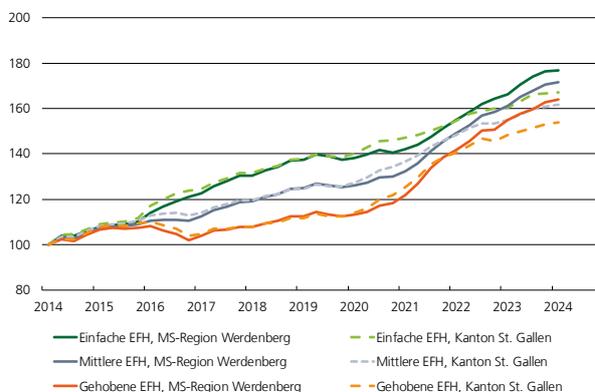
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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	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	38	10	5	4	8	8	3
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↑ →	↑	↑	↑	↑	↗	↘
Baubewilligte EWG	51	15	1	28	0	4	3
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↓ ↘	↓	↓	↑	↓	↓	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	2.1	1.6	0.8	1.4	3.1	1.9
1. Q. 2024	↗ →	↗	→	↘	↑	↗	→
Angebotsziffer in %, EWG	4.2	5.2	0.8	7.9	3.1	1.9	4.7
1. Q. 2024	↑ ↘	↑	↗	↑	↑	↑	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'570'000	1'612'000	1'823'000	1'563'000	1'375'000	1'487'000	1'382'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↗	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	887'000	939'000	934'000	812'000	904'000	833'000	835'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗

→ 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.