

Region Rheintal

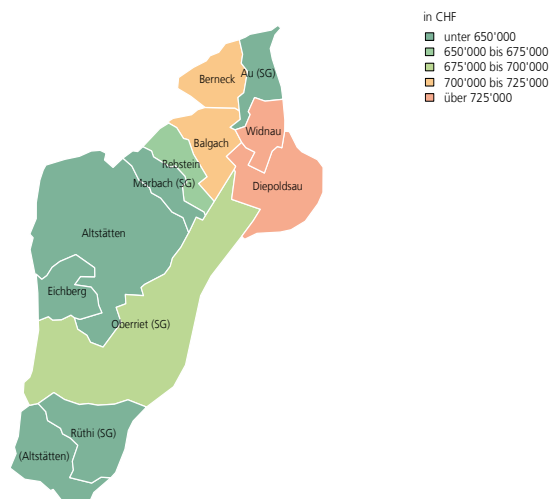
Auch wenn das Rheintaler Bevölkerungswachstum im Jahr 2019 nicht mehr ganz so hoch ausfiel wie noch vor einigen Jahren, lag es mit einem Plus von 0.8 Prozent einmal mehr über dem kantonalen Durchschnitt (Kanton St. Gallen: plus 0.6 Prozent). Damit entwickelt sich die hiesige Nachfrage zwar robust; aufgrund der nach wie vor regen Neubautätigkeit steht den potenziellen Wohnungskäufern jedoch ein umfangreiches Angebot gegenüber. Dementsprechend stieg bereits im letzten Jahre die durchschnittliche Vermarktungsdauer für Eigentumswohnungen an und betrug im vierten Quartal 2019 fast 120 Tage (Schweizer Durchschnitt: 83 Tage). Wesentlich schneller liessen sich in dieser Region zuletzt Einfamilienhäuser vermarkten.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Eigentumswohnungen ist seit nunmehr eineinhalb Jahren im Steigen begriffen. Mittlerweile werden auf den gängigen Onlineportalen rund 270 Inserate für Eigentumswohnungen gezählt. Damit erreichte die Liquiditätsziffer im ersten Quartal 2020 einen Wert von 5.2 Prozent (Kanton St. Gallen: 3.6 Prozent). Weitere 130 Objekte sind zudem in der Pipeline. Die Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern hingegen fällt mit einem Anteil von 1.0 Prozent am Bestand eher gering aus, und vorerst ist in diesem Segment nicht mit einer Ausweitung des Angebots zu rechnen.

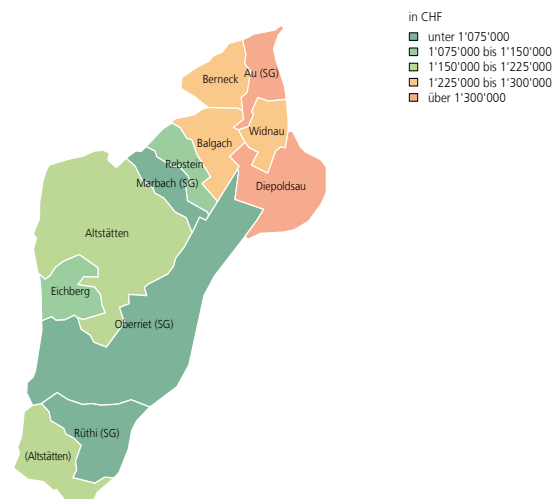
→ **Preisentwicklung:** Obwohl sich die Auswahl im Rheintal vergrössert hat, konnten sich die gehandelten Wohnungspreise im letzten Jahr um 2.3 Prozent nach oben entwickeln. Bei den Einfamilienhäusern ist die Preisdynamik weiter abgeflacht und beläuft sich im Vergleich zum Vorjahresquartal auf ein Plus von 1.4 Prozent.

→ **Ausblick:** Einfamilienhäuser sind im Rheintal ein beliebtes Gut und dürften angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen auch weiterhin gefragt bleiben. Dennoch könnte sich mit dem Einsetzen der Corona-Krise vorerst ein Ende des Preiswachstums einstellen. Beim Stockwerkeigentum ist auch im Hinblick auf die anhaltende Neubautätigkeit künftig mit höheren Vermarktungsaufwänden zu rechnen, wobei grössere Preiskorrekturen eher unwahrscheinlich sind.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2020)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2020)



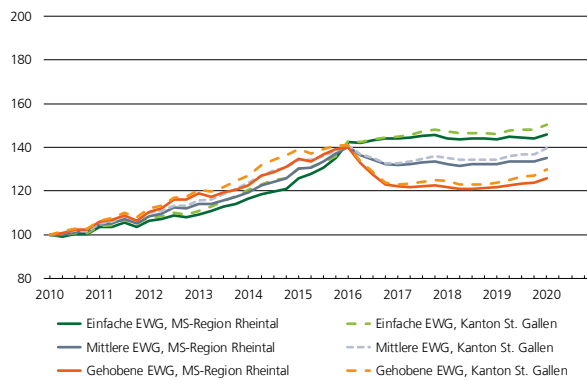


«Die Region Rheintal zeichnet sich aus durch eine robuste Nachfrage und eine rege Neubautätigkeit. Die Preise von Wohneigentum sind entsprechend nochmals gestiegen.»

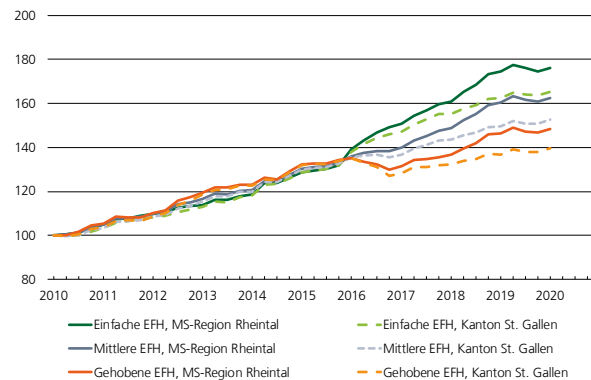
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden Ost
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2010 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2010 = 100)



Zahlenspiegel

Drei grösste Gemeinden

Drei kleinste Gemeinden

	MS-Region Rheintal	Altstätten	Widnau	Oberriet (SG)	Eichberg	Marbach (SG)	Rüthi (SG)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung 2019	64'300 → →	11'880 ↗	9'760 ↗	8'980 ↗	1'520 ↘	2'110 →	2'410 →
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt) 2017	29'000 ↑ →	5'900 ↑	4'200 ↑	3'800 ↗	600 ↑	900 →	1'000 ↑
Anteil Wohneigentum in % 2017	60.6 → →	57.0 ↓	58.7 ↓	70.3 →	76.0 ↘	73.9 →	71.2 ↓
Baubewilligte EFH 2. Q. 2019 bis 1. Q. 2020	81 ↘ →	16 →	16 ↑	13 ↓	2 ↓	4 ↑	2 ↓
Baubewilligte EWG 2. Q. 2019 bis 1. Q. 2020	127 → →	18 ↑	28 ↓	3 ↓	1 ↑	0 ↓	7 ↑
Angebotsziffer in %, EFH 1. Q. 2020	1.0 → →	1.8 ↑	0.7 →	0.3 ↑	3.3 ↑	0.9 →	2.0 ↘
Angebotsziffer in %, EWG 1. Q. 2020	5.2 ↑ →	2.0 ↘	1.7 ↓	6.1 ↑	4.8 ↑	3.9 ↑	0.5 ↑
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EFH 1. Q. 2020	1'198'000 → →	1'196'000 ↗	1'297'000 ↓	1'054'000 ↗	1'102'000 →	1'072'000 ↘	1'072'000 ↑
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EWG 1. Q. 2020	660'000 → ↘	593'000 ↘	748'000 ↗	677'000 ↑	558'000 ↗	598'000 ↑	588'000 ↑

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

→ Erwartete Trends für 2020

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