

Region Werdenberg

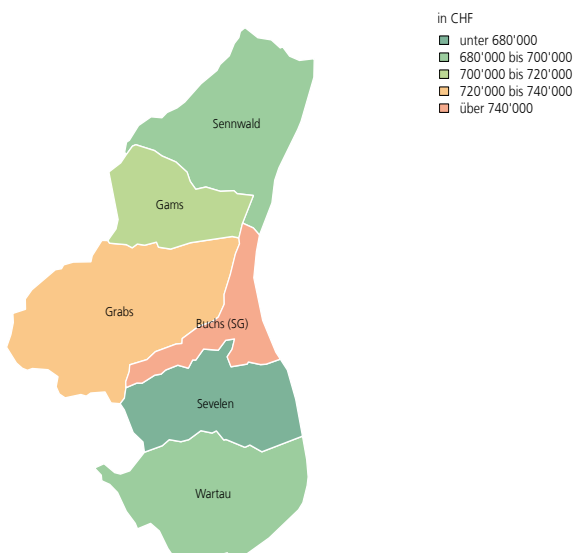
Werdenberg entwickelte sich jüngst zur wachstumsstärksten Region des Kantons St. Gallen. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre betrug hier das Einwohnerwachstum 1.2 Prozent (Kanton St. Gallen: 0.7 Prozent). Unter anderem sorgte die Nähe zu den Liechtensteiner Arbeitsplatzzentren bis anhin für einen regen Zuzug, weshalb der Wohnungsbedarf in den letzten Jahren kontinuierlich wuchs. In einem immer attraktiver werdenden Finanzierungsumfeld entwickelten sich die Preise für Wohneigentum stetig nach oben. Da allerdings nicht nur die hiesige, sondern auch die liechtensteinische Volkswirtschaft stark von der Corona-Krise beeinträchtigt ist, dürfte sich die vom erweiterten Arbeitsmarkt getriebene Zusatznachfrage künftig abschwächen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Das Angebot an Eigentumswohnungen bewegt sich mit rund 100 ausgeschriebenen Objekten im langfristigen Mittel. Angesichts der geringen Zahl an baubewilligten Eigentumswohnungen dürften die Neubautätigkeit und das zusätzliche Angebot im laufenden Jahr allerdings zurückgehen. Sehr spärlich ist hier zudem, wie bereits in vorangegangenen Jahren, die Auswahl an Einfamilienhäusern: Gerade einmal 1 Prozent aller Objekte befinden sich in der gesamten Region in der Vermarktung (Schweiz: 3.1 Prozent).

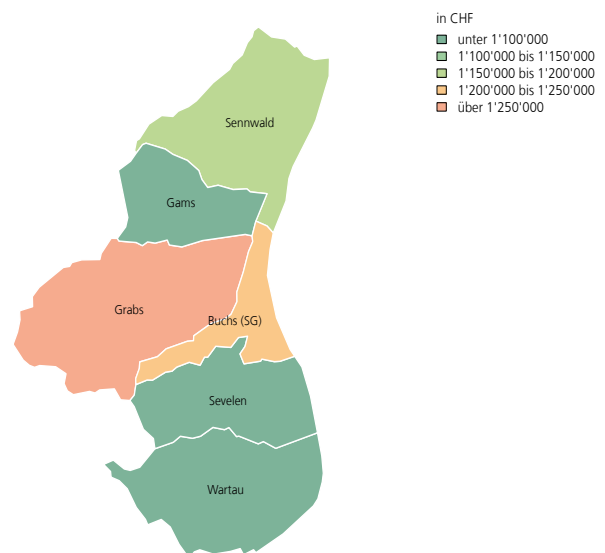
→ **Preisentwicklung:** Die Region Werdenberg hat in den letzten drei Jahren eine sehr starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen erlebt. Das hat die Preise seit Ende 2016 um fast 19 Prozent nach oben getrieben, alleine in der vergangenen zwölf Monaten betrug der Anstieg 7.5 Prozent. Eine derart hohe Preisdynamik wurde in keiner anderen Region im Kanton St. Gallen beobachtet. Deutlich moderater, aber dennoch positiv, fiel die Entwicklung bei den Einfamilienhäusern aus, welche im ersten Quartal 2020 um 1 Prozent teurer gehandelt wurden als im Vorjahr.

→ **Ausblick:** Den konjunkturellen Turbulenzen im Zusammenhang mit der Coronakrise wird sich auch die Region Werdenberg nicht entziehen können. Dennoch ist hier nicht mit einem Einbruch der Eigenheimpreise zu rechnen. Die Region hat sich zu einer äusserst beliebten Wohnregion etabliert, und wie auch sonst überall in der Schweiz dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum nicht fundamental gestört werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2020)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2020)



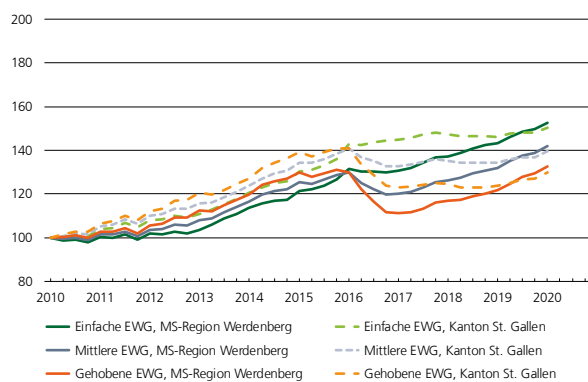


«Ein starkes Bevölkerungswachstum sowie das attraktive Zinsumfeld sorgen in der Region Werdenberg für eine hohe Preisdynamik bei Eigentumswohnungen.»

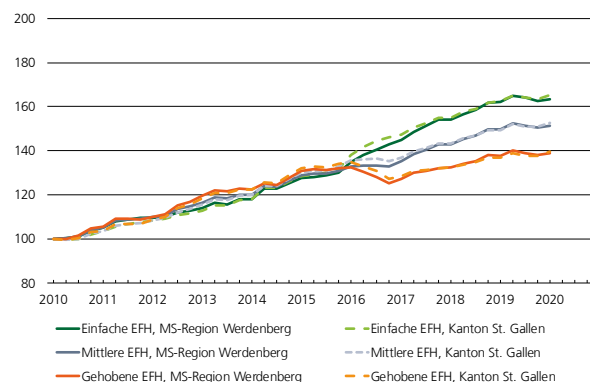
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden Ost
St. Galler Kantonalbank AG

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 Werdenberg	Buchs (SG)	Grabs	Sennwald	Gams	Sevelen	Wartau
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	39'600	12'850	7'150	5'670	3'550	5'110	5'300
2019	↗ →	↗	↗	↗	↗	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	18'400	6'000	3'200	2'700	1'500	2'400	2'500
2017	↑ →	↗	↑	↑	↑	↑	↗
Anteil Wohneigentum in %	58.1	43.2	65.9	64.8	69.8	59.5	68.6
2017	→ →	→	↓	↘	↓	↘	→
Baubewilligte EFH	64	12	9	17	16	4	6
2. Q. 2019 bis 1. Q. 2020	↗ →	↑	→	↑	↑	↓	↓
Baubewilligte EWG	33	11	0	0	8	5	10
2. Q. 2019 bis 1. Q. 2020	↓ ↗	↘	↓	↓	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.0	0.9	0.2	0.6	0.4	1.3	2.5
1. Q. 2020	→ →	↑	↘	→	→	→	↗
Angebotsziffer in %, EWG	3.1	3.9	2.6	2.6	2.5	1.8	4.1
1. Q. 2020	→ ↘	↑	↓	↓	→	↓	↑
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EFH	1'154'000	1'225'000	1'275'000	1'198'000	1'019'000	1'063'000	1'024'000
1. Q. 2020	→ →	→	→	→	→	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EWG	745'000	859'000	733'000	684'000	710'000	641'000	687'000
1. Q. 2020	↑ →	↑	↑	↑	→	↗	↑

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2020

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