

Trübbach ist eine Ortschaft in Wartau. Wartau ist eine Industrielle Gemeinde im Kanton St. Gallen. Wartau ist keiner Agglomeration zugehörig. Wartau zählt 5'231 Einwohner (2015) bzw. 2'176 Haushalte (2015) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.4). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 16 Personen. 20.4% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 33.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 45.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach angestiegen. 345 Betriebe mit 1'886 Beschäftigten weist die Gemeinde Wartau im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 11 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 217 Beschäftigten seit 2011. Von den 1'494 vollzeitäquivalenten Stellen sind 146.1 (10%) im 1. Sektor, 710.8 (48%) im Industrie- und 637.1 (43%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Wartau aus erreichbaren Zentren sind Sargans (9 Min.), Buchs (SG) (12 Min.) und Schiers (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Sargans (8 Min.), Buchs (SG) (9 Min.) und Altstätten (36 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 2'559 Wohneinheiten auf, wovon 1'092 Einfamilienhäuser und 1'467 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 42.7% im landesweiten Vergleich (22.6%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 32 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 1.36% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 0.82% im landesweiten Vergleich (1.3%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 21 Wohneinheiten, wovon 90% Altbauten und 81% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Wartau aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 280 Wohnungen bis 2030 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 5'748 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 4'825 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 177 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 300 - 505 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 435 - 980 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 185 - 765 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Werdenberg um 55.2% zugelegt (Bauland für EFH: 153.2%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 65.2% (Bauland für MFH mit EWG: 263.7%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 20.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 509.6%). Der Markt der Ortschaft Trübbach ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.