

Region Appenzell-Ausserrhoden

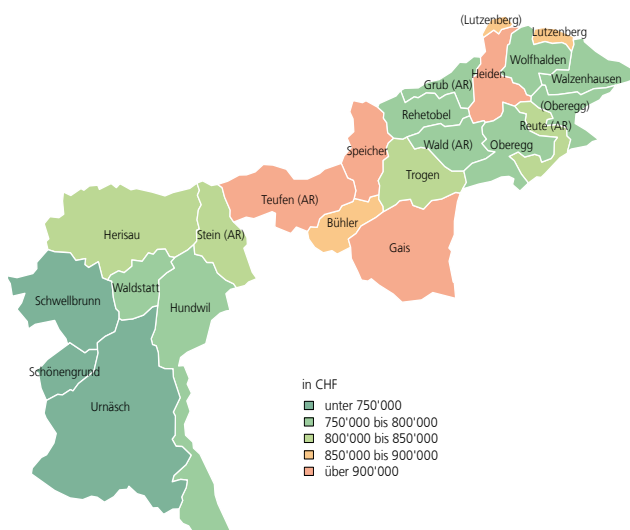
Die Nachfrage nach Wohneigentum nimmt in der Region Appenzell-Ausserrhoden wieder zu. Seit Mitte des vergangenen Jahres ist die Zahl der Such-Abonnemente für Eigentumswohnungen um rund 6 Prozent gestiegen. Ein noch stärkerer Anstieg war im Segment der Einfamilienhäuser zu beobachten, in welchem die Nachfrage um ganze 18 Prozent zugenommen hat. Der Hauptgrund dafür dürfte die Zinssituation sein, die sich deutlich entspannt hat und den Erwerb von Wohneigentum begünstigt. Dadurch sind im Frühjahr 2024 vor allem die Preise für Eigentumswohnungen überdurchschnittlich stark angestiegen.

→ **Angebot und Baumarkt:** Nicht nur die Nachfrage, sondern auch das Angebot an Wohneigentum hat in der Region Appenzell-Ausserrhoden in letzter Zeit zugenommen. Dies mit grosser Wahrscheinlichkeit als Folge dessen, dass mehr bestehende Objekte in die Vermarktung gelangt sind, denn sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Segment der Eigentumswohnungen bewegt sich die Zahl der neubaubewilligten Objekte schon seit einigen Quartalen auf tiefem Niveau. In beiden Segmenten (Eigentumswohnungen: 3.0 Prozent, Einfamilienhäuser: 1.8 Prozent) bewegt sich die Angebotsziffer jedoch weiterhin unter den Gesamtschweizer Vergleichswerten.

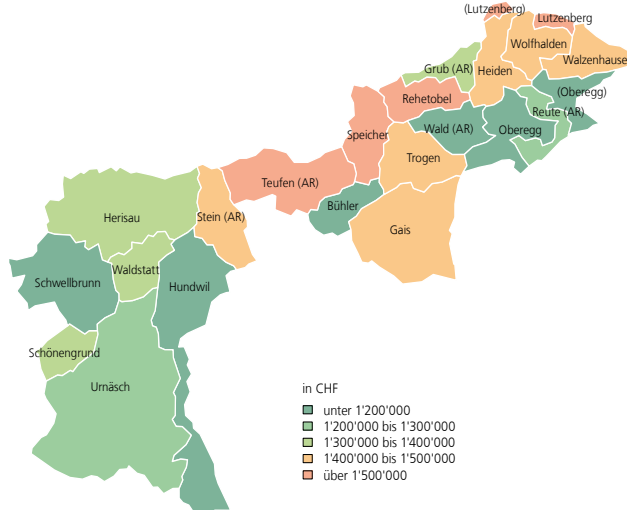
→ **Preisentwicklung:** Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen sind in Appenzell-Ausserrhoden zwischen dem ersten Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 um 11.7 Prozent in die Höhe geklettert, nachdem sie sich noch im vergangenen Jahr rückläufig entwickelt hatten. Damit resultierte nicht nur ein deutlich stärkeres Preiswachstum als noch Ende letzten Jahres erwartet wurde; die Wachstumsrate lag auch markant über der landesweiten Zunahme von 3.6 Prozent. Auch die Einfamilienhauspreise liegen im regionalen Durchschnitt um rund 10 Prozent über dem Vorjahreswert, tendieren aber seit dem Herbst 2023 seitwärts.

→ **Ausblick:** Im weiteren Jahresverlauf ist bei der Entwicklung der Appenzeller Immobilienpreise nicht mit einem Richtungswechsel zu rechnen. Zum einen steht der lebhaften Eigenheimnachfrage eine nur geringe Neubautätigkeit gegenüber. Zum andern ist wegen der inzwischen wieder tieferen Zinsen für Festhypotheken der Kauf von Wohneigentum attraktiver geworden als im Vorjahr. In den kommenden Monaten werden die hiesigen Kaufpreise damit zwar erwartungsgemäss noch weiter zulegen, der aktuell sehr starke Preisaufrtrieb dürfte sich aber abschwächen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2024)



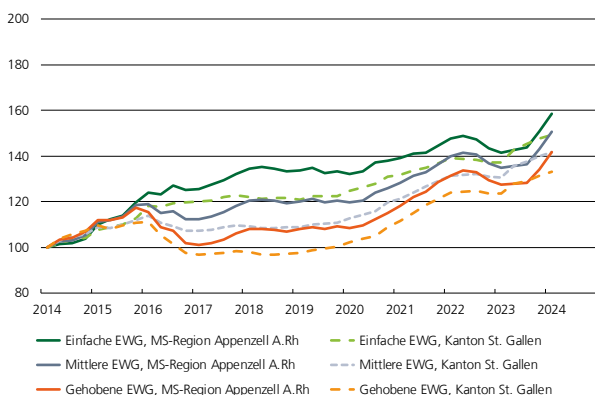


«Wohneigentum ist in Appenzell Ausserrhoden wieder stärker nachgesucht. In Kombination mit den gesunkenen Zinsen und dem vergleichsweise knappen Angebot haben die Wohneigentumspreise deshalb markant zugelegt.»

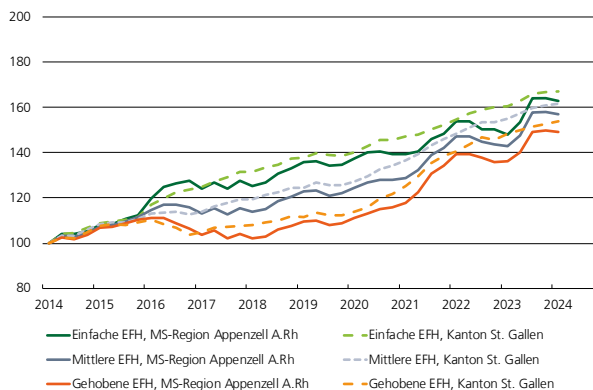
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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 Appenzell A.Rh.	Herisau	Teufen (AR)	Speicher	Schönengrund	Reute (AR)	Wald (AR)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	57'700	15'740	6'440	4'430	550	700	910
2022	→ →	→	→	→	↑	→	↑
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	31'000	8'700	3'360	2'160	300	420	490
2022	↗ ↗	↗	↗	→	→	↗	↗
Anteil Wohneigentum in %	50.6	36.3	50.0	56.1	60.4	67.2	65.6
2022	→ →	↗	↘	→	→	→	↘
Baubewilligte EFH	51	10	9	8	0	1	0
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	↑ ↘	↑	↑	↑	↓	↓	→
Baubewilligte EWG	34	1	0	8	0	0	2
1. Q. 2023 bis 1. Q. 2024	→ ↘	↓	↓	↑	→	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	1.7	1.8	2.2	1.6	2.9	4.6
1. Q. 2024	→ →	↗	→	↑	↓	↑	↑
Angebotsziffer in %, EWG	3.2	3.3	4.6	3.2	7.5	2.8	0.0
1. Q. 2024	↑ →	↑	↑	↘	↑	↑	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'409'000	1'366'000	1'806'000	1'537'000	1'364'000	1'265'000	1'165'000
1. Q. 2024	↑ ↗	↑	↑	→	↑	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	881'000	831'000	1'238'000	996'000	691'000	811'000	794'000
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.