

Region Appenzell-Ausserrhoden

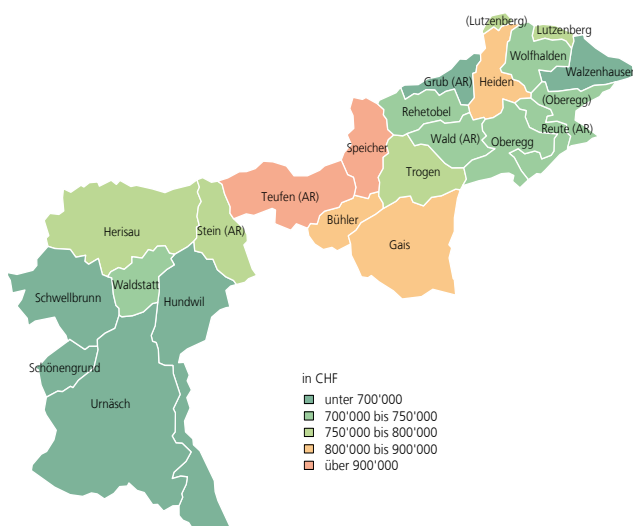
Die Nachfrage nach Wohneigentum hat im Kanton Appenzell-Ausserrhoden im Vergleich zu den Vorjahren spürbar abgenommen. Dies hängt nicht nur mit der anhaltenden Verlagerung der Nachfrage ins Mietsegment zusammen, sondern auch mit dem geringen Bevölkerungswachstum in dieser Region. Dennoch besteht hier weiterhin ein Nachfrageüberhang: Auf jede inserierte Wohnung treffen aktuell im Schnitt immer noch über zwei Interessenten und Interessentinnen, im Segment der Einfamilienhäuser ist das Verhältnis knapp drei Suchende pro inseriertem Objekt.

→ **Angebot und Bauproduktion:** Das Angebot für Wohneigentum im Kanton Appenzell-Ausserrhoden hat im vergangenen Jahr nur wenig zugenommen. Auch die Neubautätigkeit bleibt hier vorerst verhalten, denn sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Segment der Eigentumswohnungen geht die Zahl der neubaubewilligten Objekte zurück. Besonders auffällig ist der Rückgang der Bautätigkeit beim Stockwerkeigentum. Im Vergleich zum Mittel der letzten 5 Jahre hat sich die Zahl der Baubewilligungen in den vergangenen 12 Monaten mehr als halbiert. Zumindest baubedingt dürfte sich das Angebot somit nicht ausweiten.

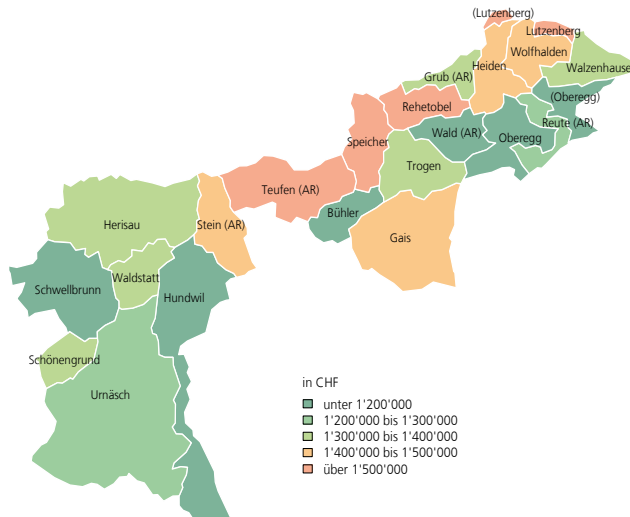
→ **Preisentwicklung:** Nachdem im Frühjahr 2023 im Vorjahresvergleich noch ein Minus von 3 Prozent zu beobachten war, haben sich die Preise für Einfamilienhäuser in Appenzell-Ausserrhoden nun wieder deutlich erholt: Im 3. Quartal 2023 sind die Preise im Vergleich zum 3. Quartal 2022 um 8.8 Prozent in die Höhe geklettert. Bei den Preisen für Stockwerkeigentum hingegen blieb derweil eine Erholung vorerst aus – wie bereits im Frühjahr entwickelten sie sich auch im Herbst 2023 rückläufig (–2.9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr).

→ **Ausblick:** Der Druck auf die hiesigen Eigenheimmärkte dürfte im laufenden Jahr anhalten. Den jüngst beobachteten Preisanstiegen bei den Einfamilienhäusern im Kanton Appenzell-Ausserrhoden liegen keine strukturellen Impulse zugrunde, sodass es sich höchstwahrscheinlich um einen Aufholeffekt handelt. Beim Stockwerkeigentum wirkt sich die geringe Bautätigkeit stabilisierend auf das am Markt verfügbare Angebot aus. In beiden Segmenten kann daher von einer Seitwärtsbewegung der Preise ausgegangen werden.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2023)



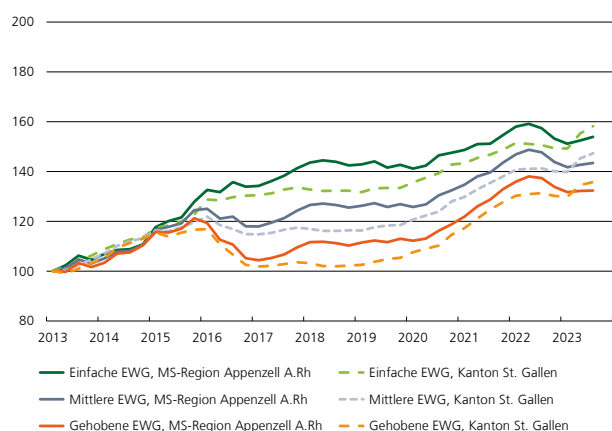


«In Appenzell Ausserrhoden ist die Nachfrage rückläufig, aber höher als das Angebot. Die Einfamilienhauspreise sind deutlich gestiegen, während die Preise für Eigentumswohnungen leicht tiefer liegen.»

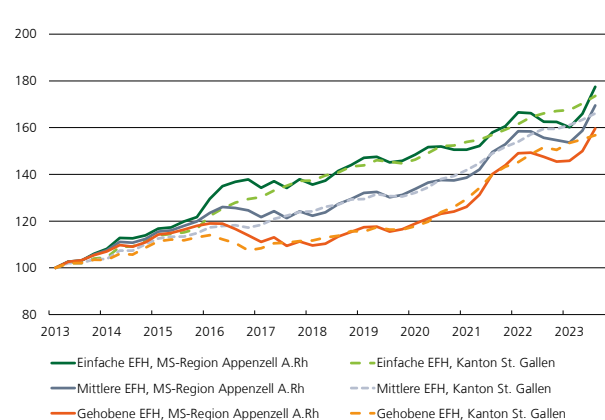
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2013 = 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	43	8	8	6	1	0	0
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↘ →	↑	↑	↑	↑	↘	→
Baubewilligte EWG	41	2	3	0	0	0	4
4. Q. 2022 bis 3. Q. 2023	↑ ↘	↘	↑	↘	→	→	↑
Angebotsziffer in %, EFH	2.2	1.8	1.8	2.1	6.3	1.4	3.4
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	↑	↑	→	↑
Angebotsziffer in %, EWG	2.6	3.1	2.2	4.5	5.7	0.0	0.0
3. Q. 2023	→ →	↑	↘	↑	↑	→	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'414'000	1'341'000	1'841'000	1'604'000	1'316'000	1'259'000	1'110'000
3. Q. 2023	↑ →	↑	↑	→	↑	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	798'000	773'000	1'093'000	922'000	637'000	714'000	719'000
3. Q. 2023	↘ →	↘	→	↘	↗	→	↗

→ 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.