

Region Appenzell-Ausserrhoden

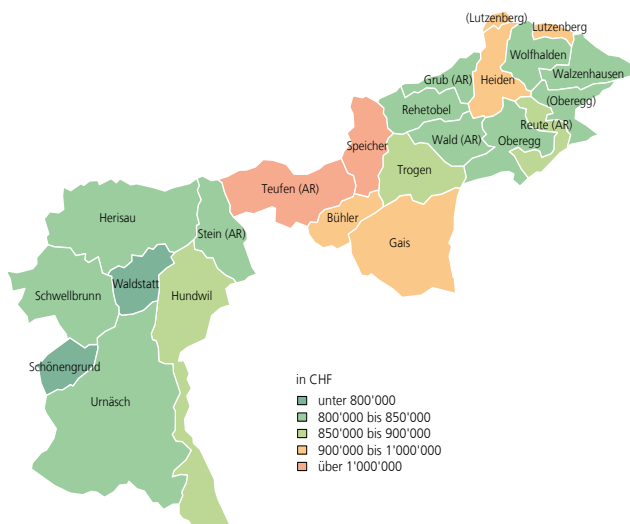
In Appenzell Ausserrhoden sind die Suchabonnemente für Wohneigentum markant angestiegen. Im Herbst 2025 entfielen auf jede inserierte Eigentumswohnung knapp 2 Kaufinteressierte; bei den Einfamilienhäusern waren es rund 2.5 Suchende pro Inserat. Am grössten ist die Nachfrage in beiden Segmenten im Bereich der Objekte mit inserierten Kaufpreisen bis 1.5 Millionen Franken. Insgesamt präsentieren sich die regionalen Eigenheimmärkte jedoch weniger angespannt als jene im Kanton St. Gallen oder auf nationaler Ebene.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Auswahl an Eigentumswohnungen bleibt in Appenzell Ausserrhoden weiterhin limitiert. Im 3. Quartal 2025 standen lediglich 3.3 Prozent des Bestands zum Verkauf – deutlich weniger als der schweizweite Durchschnitt von 4.1 Prozent. Auch von der Bautätigkeit sind kaum Impulse zu erwarten: In den vergangenen zwölf Monaten wurden nur rund 30 Eigentumswohnungen bewilligt, gegenüber etwa 70 Einheiten im Vorjahr. Der Markt für Einfamilienhäuser zeigt sich ebenfalls knapp; die Angebotsziffer lag im 3. Quartal 2025 bei lediglich 2.1 Prozent.

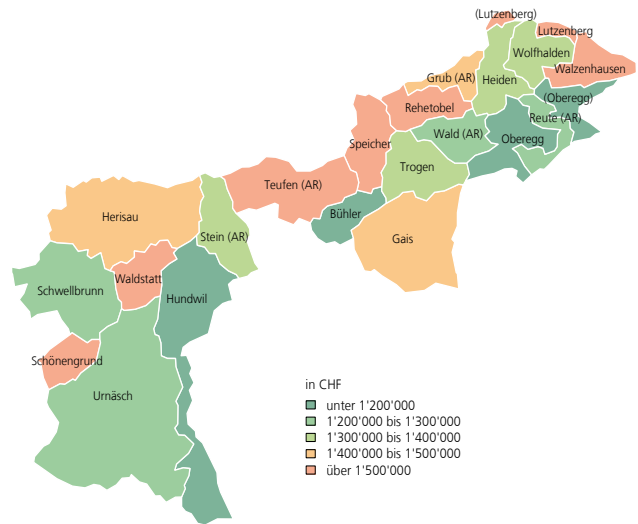
→ **Preisentwicklung:** Im Verlauf der vergangenen zwölf Monate hat die Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern in Appenzell Ausserrhoden wieder spürbar an Dynamik gewonnen. Die Transaktionspreise stiegen im 3. Quartal 2025 um 4.7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, nachdem im Jahr 2024 noch ein leichter Rückgang verzeichnet wurde. Ein neuwertiges Einfamilienhaus mittlerer Grösse kostet inzwischen rund 1.5 Millionen Franken. Die Preise für Eigentumswohnungen setzten ihren dynamischen Aufwärtstrend fort und stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal um 4.2 Prozent.

→ **Ausblick:** Angesichts der geringen Neubautätigkeit ist in Appenzell Ausserrhoden auch weiterhin mit Nachfrageüberhängen zu rechnen. Trotz der jüngsten Preisanstiege ist Wohneigentum hier nach wie vor etwas erschwinglicher als im Nachbarkanton: Ein Einfamilienhaus mittlerer Grösse kostet rund 13 Prozent weniger als im Kanton St. Gallen, Eigentumswohnungen im Durchschnitt knapp 6 Prozent weniger. Vor diesem Hintergrund dürften die Preise im kommenden Jahr weiter zulegen, wenn auch mit einem moderateren Wachstumstempo als zuletzt.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2025)



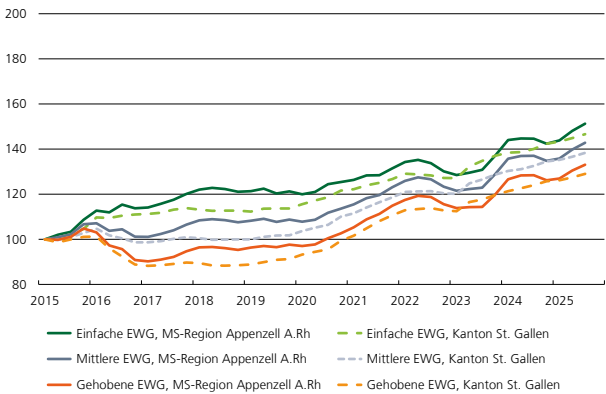


«In der Region Appenzell Ausserrhoden hat die Nachfrage nach Wohneigentum spürbar angezogen. Gleichzeitig ist das Angebot knapp. Deshalb haben die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen beachtliche Steigerungen erfahren.»

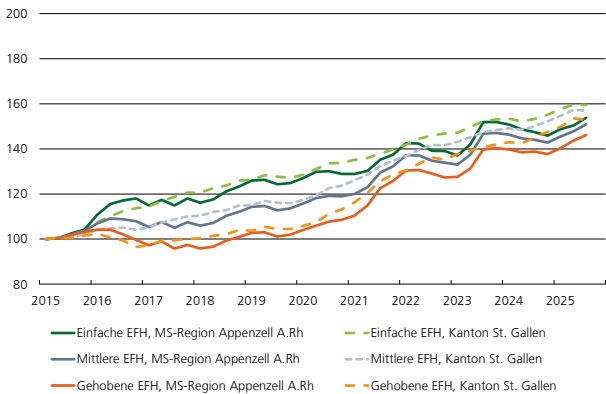
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region Appenzell A.Rh.	Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
		Herisau	Teufen (AR)	Speicher	Schönengrund	Reute (AR)	Wald (AR)
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	58'600	15'940	6'520	4'500	560	700	930
2024	→ ↗	→	→	↗	→	→	↑
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	31'400	8'790	3'420	2'180	300	420	490
2024	→ ↗	→	→	→	→	→	→
Anteil Wohneigentum in %	50.4	36.3	49.8	56.0	60.2	67.2	64.8
2024	→ ↗	→	→	→	↘	→	↘
Baubewilligte EFH	21	2	0	2	0	1	0
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ ↘	↓	↓	↓	→	→	→
Baubewilligte EWG	29	5	1	4	0	0	0
3. Q. 2024 bis 3. Q. 2025	↓ ↗	↑	↓	↓	↓	→	→
Angebotsziffer in %, EFH	2.1	2.8	2.1	1.0	0.0	2.4	2.1
3. Q. 2025	→ ↗	→	→	↓	↓	↑	↓
Angebotsziffer in %, EWG	3.3	2.7	3.5	5.6	20.8	2.8	2.4
3. Q. 2025	→ ↘	↑	→	↑	↘	↓	↓
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'453'000	1'436'000	1'861'000	1'644'000	1'522'000	1'227'000	1'217'000
3. Q. 2025	↗ ↗	↗	↗	↑	↑	→	↗
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	927'000	846'000	1'285'000	1'036'000	720'000	876'000	849'000
3. Q. 2025	↗ ↗	→	↗	→	↗	↗	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2026