

Region Appenzell-Ausserrhoden

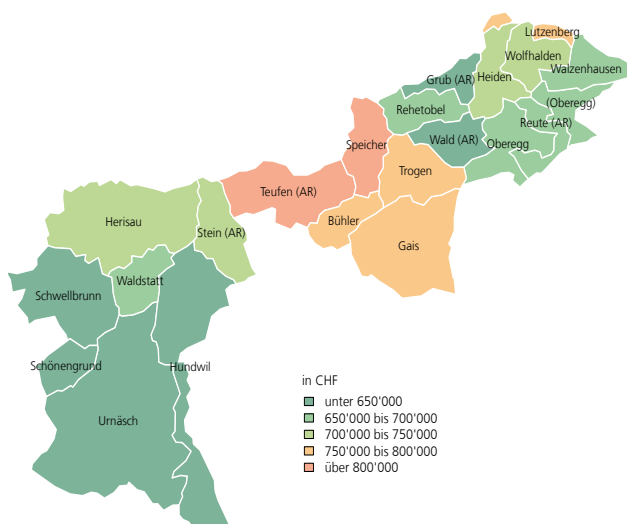
Die Region Appenzell-Ausserrhoden weist zwar schon seit einigen Jahren nur ein schwaches Bevölkerungswachstum auf. Die Nachfrage nach Wohneigentum geht hier dennoch stetig nach oben, wie eine Analyse der aktuell auf Vermarktungsplattformen geschalteten Suchabos zeigt. Eigentumswohnungen lassen sich in Appenzell-Ausserrhoden mit einer mittleren Vermarktungsdauer von rund 62 Tagen sogar deutlich schneller verkaufen als im Gesamtschweizer Durchschnitt, bei den Einfamilienhäusern ist die Insertionsdauer vergleichbar mit dem Schweizer Mittelmass. Dementsprechend gewannen hier im vergangenen Jahr vor allem die gehandelten Eigentumswohnungen wieder deutlich an Wert.

→ **Angebot und Baumarkt:** Die Auswahl an Kaufobjekten ist in Appenzell-Ausserrhoden begrenzt. Im 1. Quartal 2021 waren hier nur 2.6 Prozent aller Eigentumswohnungen ausgeschrieben – noch kleiner ist mit einem Anteil von 1.5 Prozent am Bestand das Einfamilienhausangebot. Obschon jüngst wieder mehr Baubewilligungen für Projekte im Stockwerkeigentum erteilt wurden, zeichnet sich noch keine echte Entspannung ab: Einerseits liegt das geplante Bauvolumen mit rund 130 Eigentumswohnungen nur leicht über dem langfristigen Mittelwert, andererseits kommen hier auf jede inserierte Wohnung statistisch gesehen 3 Suchende. Das zusätzliche Angebot dürfte demnach rasch absorbiert werden.

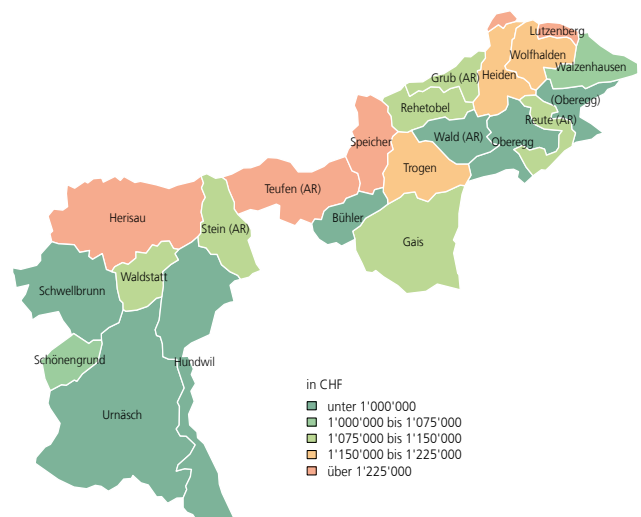
→ **Preisentwicklung:** Das knappe Angebot lässt im Appenzellerland die Zahlungsbereitschaft unentwegt steigen. Bis zum Frühjahr 2021 haben hier vor allem die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen zugelegt, welche derzeit um 7.2 Prozent über dem Vorjahresniveau liegen. Ebenfalls gestiegen sind die Preise der mittelgrossen Einfamilienhäuser, wenn auch etwas moderater: Deren Wertzunahme betrug im gleichen Zeitraum 3.6 Prozent und fiel damit im nationalen Vergleich unterdurchschnittlich aus (Schweizer Durchschnitt: plus 5.5 Prozent).

→ **Ausblick:** Die Nachfrage auf den Appenzeller Eigenheimmärkten dürfte auch in diesem Jahr robust bleiben, trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten. Nicht nur die generell hohe Beliebtheit von Wohneigentum und das hier besonders knappe Kaufangebot, sondern auch die nach wie vor tiefen Hypothekarzinsen sprechen für weitere Preisanstiege. Die besten Vermarktungschancen haben neben den Einfamilienhäusern auch geräumige Eigentumswohnungen mit mindestens 4.5 Zimmern. Der Wunsch nach zusätzlichem Platz fürs Wohnen ist aufgrund der Erfahrungen mit der Pandemie messbar gestiegen.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2021)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2021)



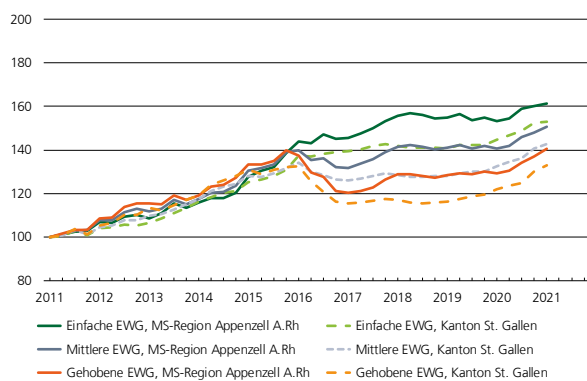


«In der Region Appenzell-Ausserrhoden ist das knappe Angebot ein Grund für die solide Preisentwicklung. Insbesondere die Preise von Eigentumswohnungen sind gestiegen.»

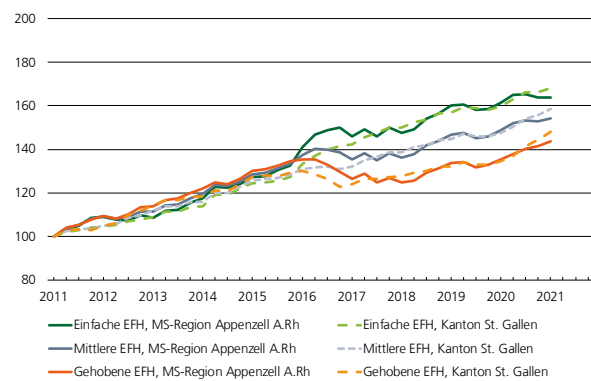
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2011 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2011 = 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	57'200	15'650	6'360	4'430	530	690	880
2020	→ →	→	→	→	→	↘	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	29'300	8'200	3'300	2'100	300	400	500
2018	↗ →	↗	→	↗	→	→	↗
Anteil Wohneigentum in %	56.6	38.8	53.3	56.4	78.7	80.9	74.2
2018	→ →	→	→	→	→	→	→
Baubewilligte EFH	50	6	4	7	0	1	3
2. Q. 2020 bis 1. Q. 2021	↑ →	↓	↘	↑	↓	↑	↑
Baubewilligte EWG	135	6	4	7	0	1	3
2. Q. 2020 bis 1. Q. 2021	↑ →	↓	↘	↑	↓	↑	↑
Angebotsziffer in %, EFH	1.5	1.6	1.1	1.1	2.5	1.8	1.2
1. Q. 2021	↘ →	→	↓	↘	↑	↓	↓
Angebotsziffer in %, EWG	2.6	1.7	3.7	6.4	5.0	1.0	1.0
1. Q. 2021	→ →	↘	↑	↑	→	↓	→
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EFH	1'155'000	1'259'000	1'442'000	1'315'000	1'060'000	1'075'000	975'000
1. Q. 2021	↗ ↗	→	→	↑	→	→	↓
Mittlerer Transaktionspreis* in CHF, EWG	750'000	724'000	1'061'000	871'000	562'000	656'000	646'000
1. Q. 2021	↑ ↗	↗	↑	→	↑	↑	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2021

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