

Region Appenzell-Ausserrhoden

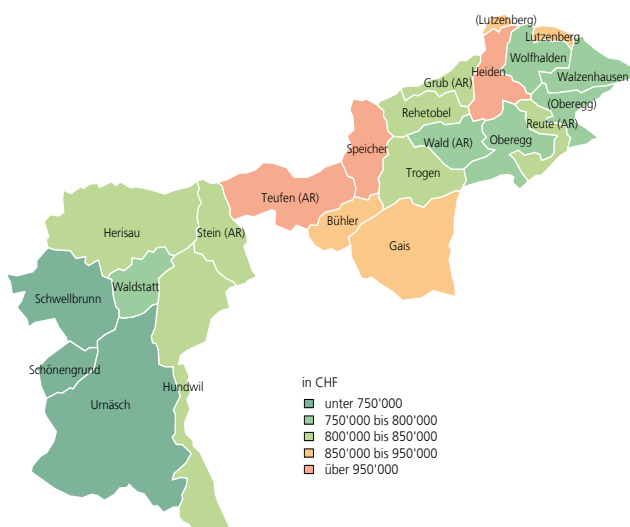
Seit Anfang 2024 hat die SNB den Leitzins in fünf Schritten von 1.75 Prozent auf derzeit 0.25 Prozent gesenkt. Die dadurch gesunkenen Finanzierungskosten haben auch im Kanton Appenzell Ausserrhoden zu einer Belebung der Nachfrage nach Wohneigentum geführt: Im Frühjahr 2025 verzeichneten die gängigen Onlineplattformen bei den Suchabonnements für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen jeweils einen Anstieg um knapp 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Besonders in den Gemeinden Teufen und Herisau übersteigt die Nachfrage das Angebot in beiden Segmenten deutlich. Dennoch präsentiert sich der hiesige Markt für Wohneigentum insgesamt weniger angespannt als im landesweiten Durchschnitt.

→ **Angebot und Baumarkt:** Im 1. Quartal 2025 lag das Angebot an Wohneigentum in Appenzell Ausserrhoden – gemessen am Bestand – klar unter dem Schweizer Mittelwert: Bei den Eigentumswohnungen betrug die Angebotsziffer 2.8 Prozent, bei den Einfamilienhäusern 1.8 Prozent. Auch vom Baumarkt sind keine wesentlichen Impulse zu erwarten. In den letzten vier Quartalen wurden lediglich 50 Eigentumswohnungen und 19 Einfamilienhäuser bewilligt – das entspricht einem Rückgang von 33 Prozent gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt beim Stockwerkeigentum und sogar 59 Prozent im Einfamilienhaussegment.

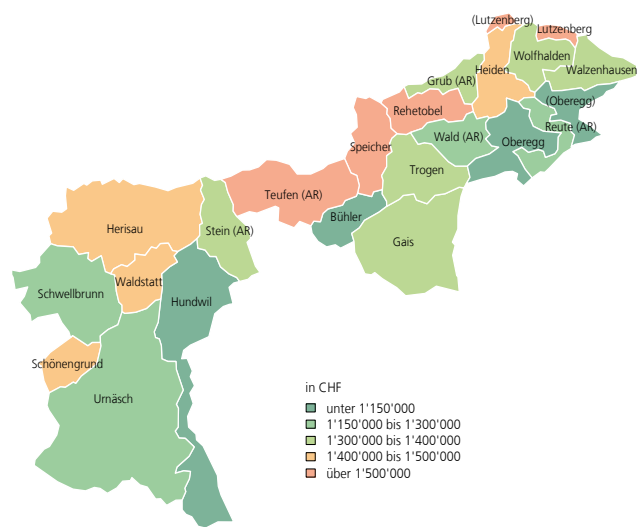
→ **Preisentwicklung:** Im Verlauf der letzten zwölf Monate blieben die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Appenzell Ausserrhoden weitgehend stabil (+0.1 Prozent). Bei den Einfamilienhäusern war ein leichter Rückgang der Transaktionspreise um 0.6 Prozent zu beobachten. Beide Werte liegen deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt der letzten Jahre von 3.8 Prozent (Eigentumswohnungen) beziehungsweise 3.7 Prozent (Einfamilienhäuser). Seit Beginn des Jahres zeichnet sich jedoch – begünstigt durch die gesunkenen Finanzierungskosten – ein leichter Preisauftrieb in beiden Segmenten ab.

→ **Ausblick:** Angesichts der geringen Neubautätigkeit auf den regionalen Eigenheimmärkten ist davon auszugehen, dass der Nachfrageüberhang in Appenzell Ausserrhoden bestehen bleibt. Der bereits zu Jahresbeginn erfolgte Preisanstieg dürfte sich somit im Verlauf des Jahres 2025 fortsetzen. Dabei spielt auch eine Rolle, dass Kaufobjekte im regionalen Vergleich noch immer als erschwinglich gelten: Für eine neuwertige Eigentumswohnung zahlen Käuferinnen und Käufer hier rund 8 Prozent weniger als im benachbarten Kanton St. Gallen – bei den Einfamilienhäusern beläuft sich der Preisunterschied auf 13 Prozent.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(1. Quartal 2025)



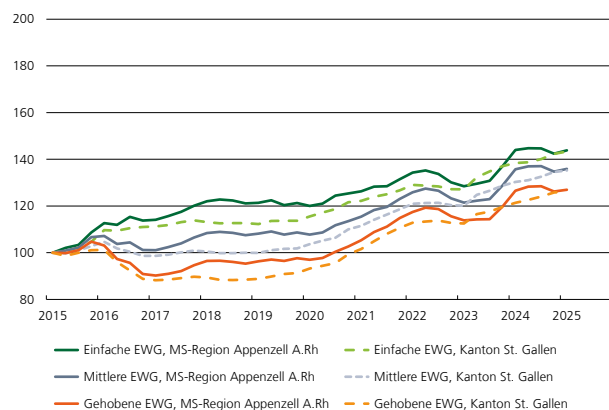


«In der Region Appenzell Ausserrhoden trifft eine solide Nachfrage auf ein knappes Angebot an Wohneigentum. Ausgehend von einem attraktiven Preisniveau haben sich die Preise weitgehend stabil entwickelt und zeigen zwischenzeitlich leicht steigende Tendenzen.»

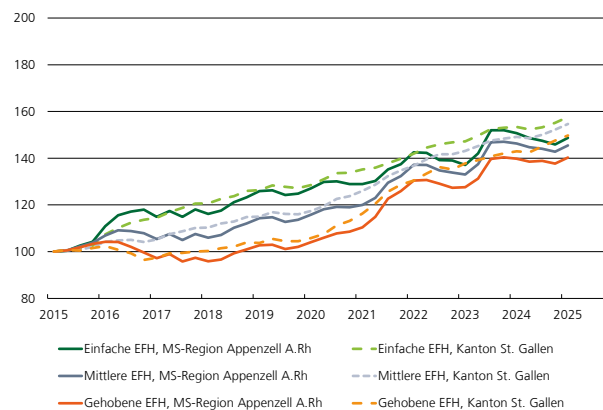
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

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	58'400	15'890	6'510	4'450	560	700	910
2023	↗ ↗	↗	↗	→	↑	→	→
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	31'300	8'770	3'400	2'190	300	420	490
2023	↗ ↗	↗	↗	↗	→	→	→
Anteil Wohneigentum in %	50.5	36.3	49.7	56.1	60.7	67.2	65.1
2023	→ →	→	↘	→	↗	→	↘
Baubewilligte EFH	19	0	2	2	0	0	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↓ ↘	↓	↓	↓	→	↓	→
Baubewilligte EWG	50	3	13	15	6	0	0
1. Q. 2024 bis 1. Q. 2025	↑ ↘	→	↑	↑	↑	→	↓
Angebotsziffer in %, EFH	1.8	2.1	1.0	1.8	0.0	2.9	2.5
1. Q. 2025	→ →	↗	↓	→			↓
Angebotsziffer in %, EWG	2.8	2.8	2.9	4.0	1.9	4.2	4.8
1. Q. 2025	→ →	↘	↓	↗	↓	↑	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'401'000	1'437'000	1'763'000	1'555'000	1'407'000	1'163'000	1'153'000
1. Q. 2025	→ ↗	↗	→	→	↗	↓	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	882'000	810'000	1'211'000	1'005'000	674'000	836'000	796'000
1. Q. 2025	→ ↗	→	→	→	→	↗	→

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr

↗ Erwartete Trends für 2025