



Herausforderung "Neues Wohnen in Appenzell Ausserrhoden"

## Ist der Immobilienmarkt AR noch wettbewerbsfähig?

Fredy Hasenmaile

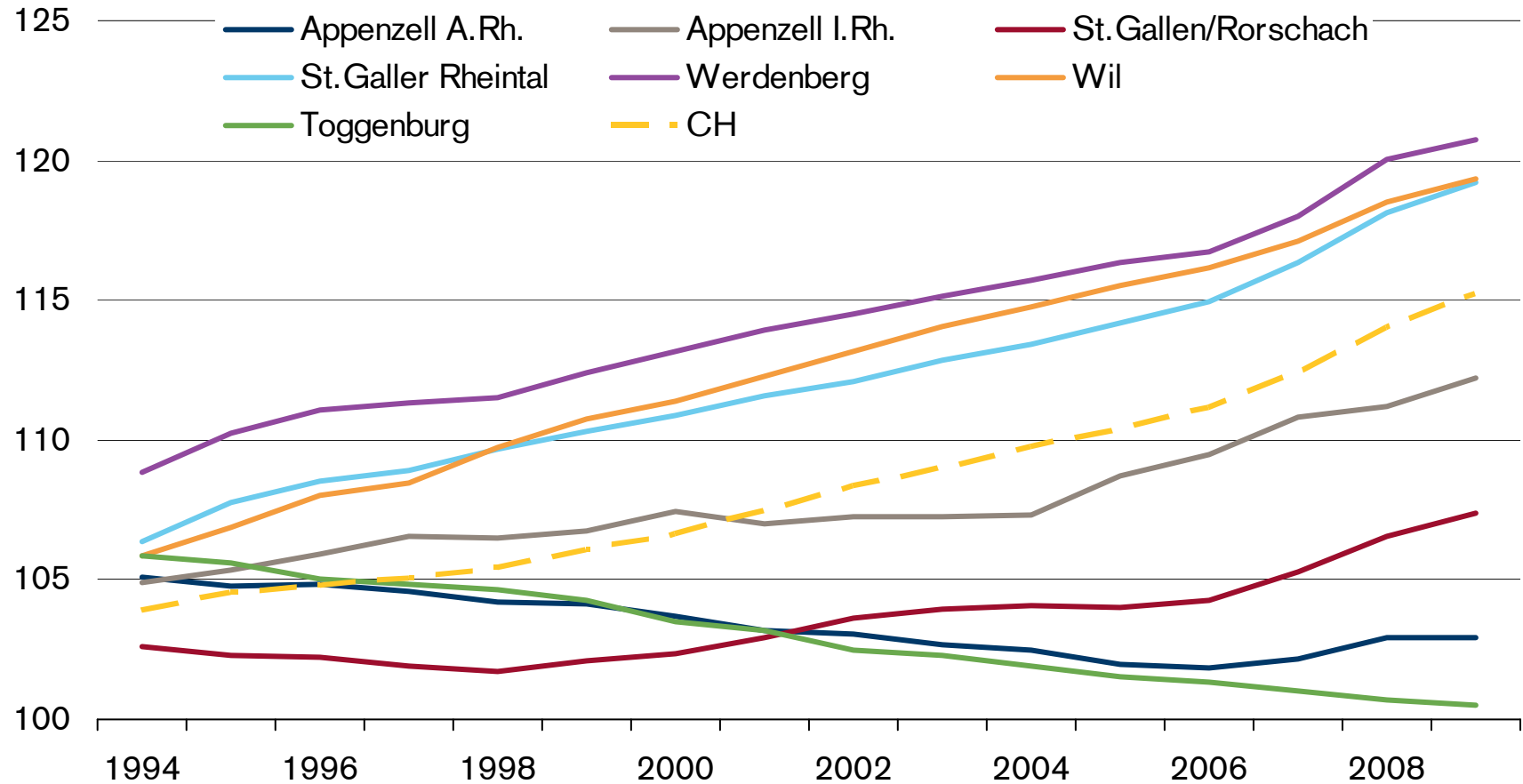
29. Juni 2011

Credit Suisse Economic Research

---

# Das Problem: Schwache Bevölkerungsentwicklung

Indexiert, 1990 = 100



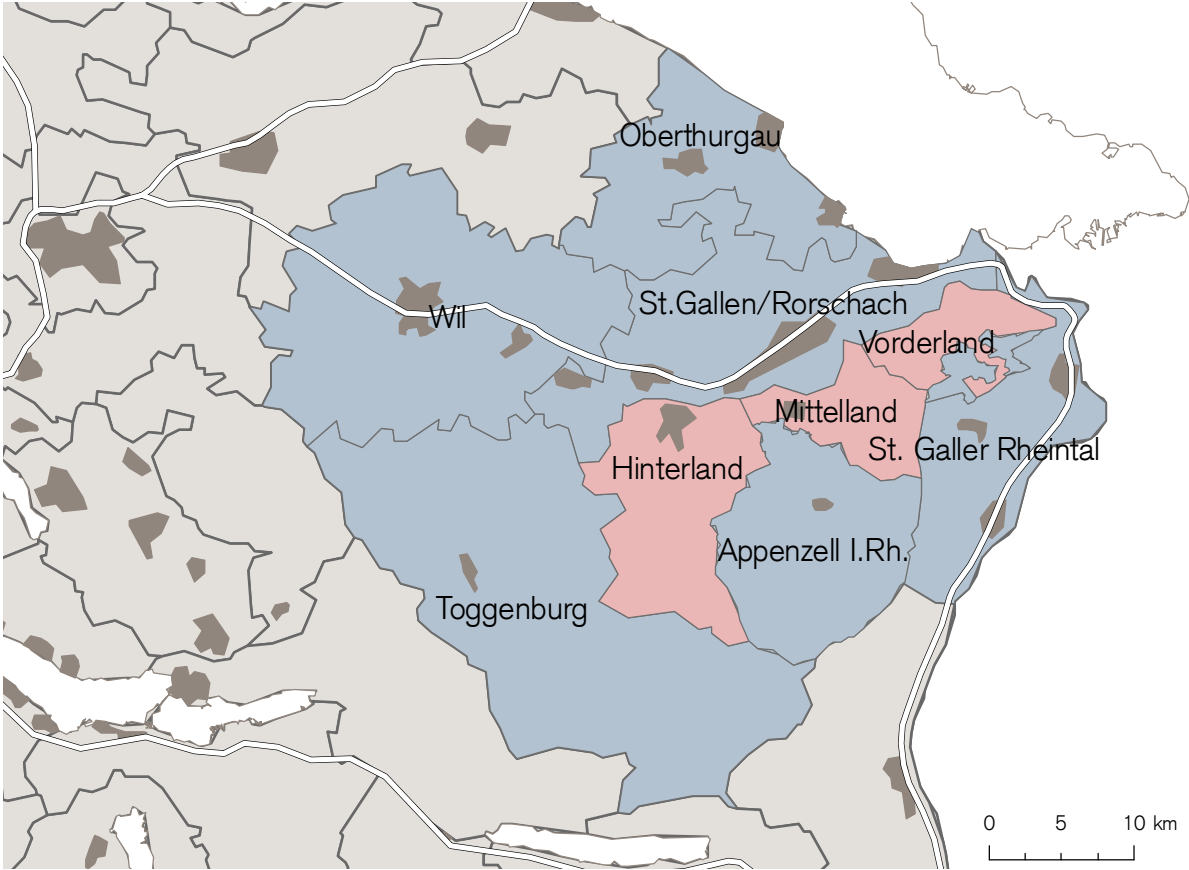
Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik

# Ursachen?

## Hypothesen

- Mangelnde Standortqualität
  - Erreichbarkeit
  - Steuerbelastung
  - Beschäftigungsentwicklung
- Ungünstige Bevölkerungsstruktur
  - Demografische Alterung
- Defizite des Wohnungsangebotes
  - Alter der Bausubstanz
  - Zuwenig modernes Angebot
  - Zu geringes Angebot
- Drittfaktoren
  - Reurbanisierungstrend
  - Denkmalschutz
  - Infrastrukturnähe

# Raumgliederung



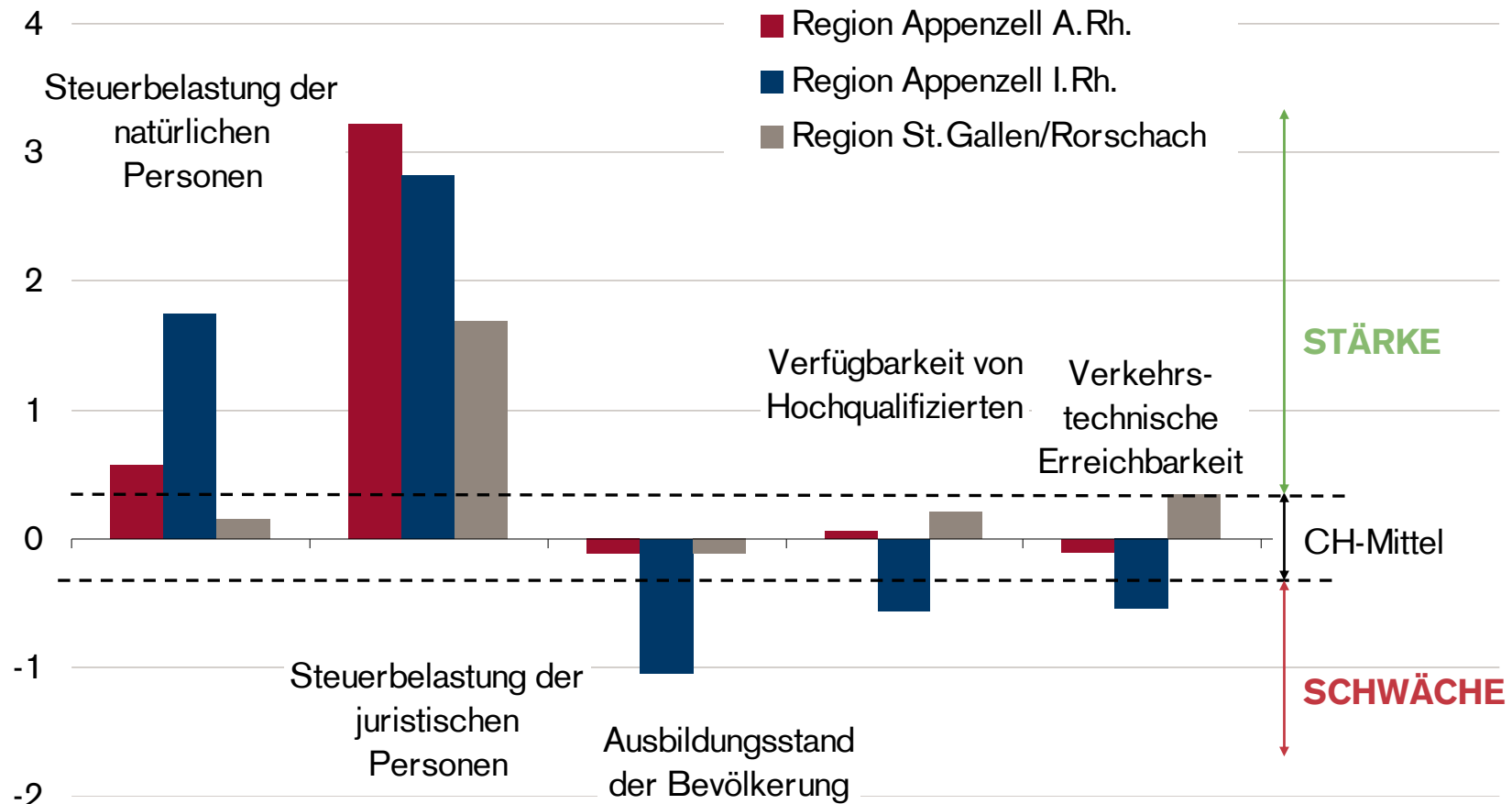
Quelle: Credit Suisse Economic Research, Geostat

# Standortqualität und Beschäftigungsentwicklung



# Standortqualität 2010

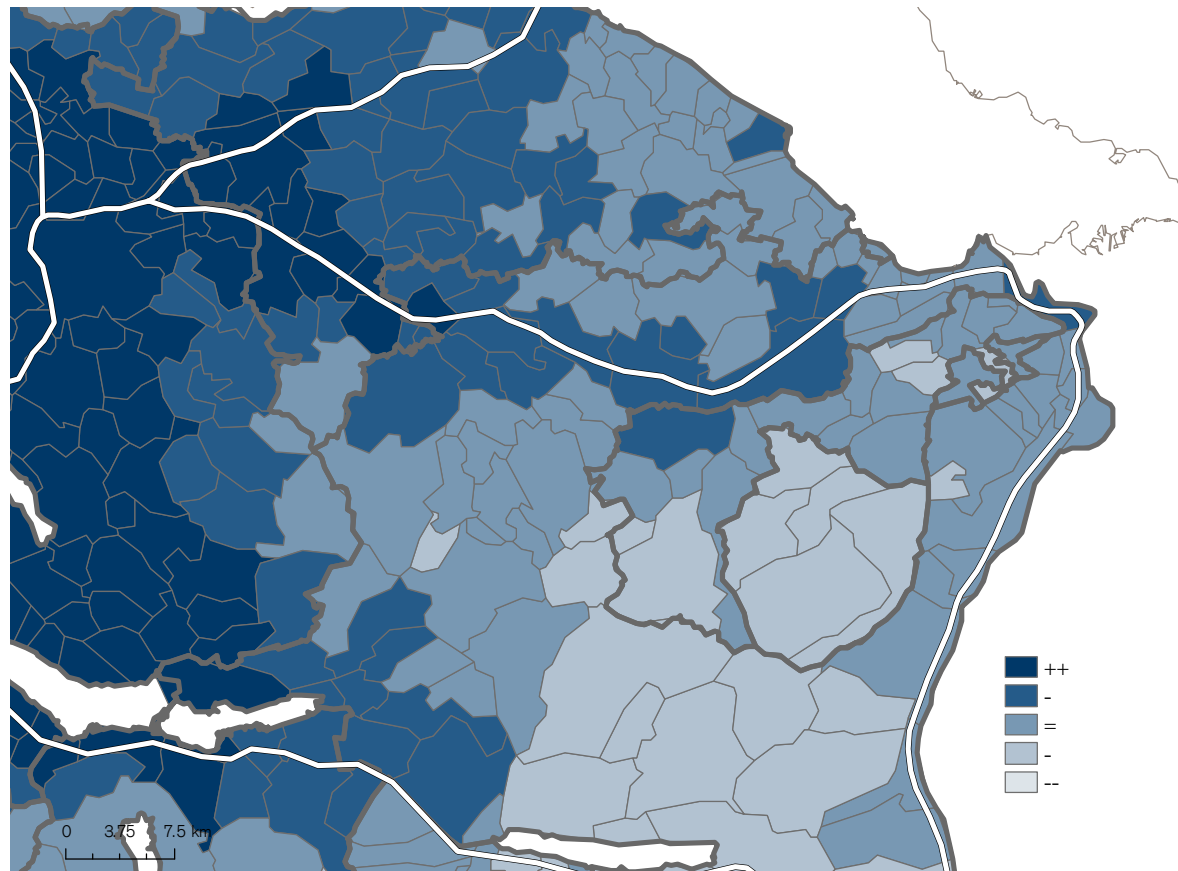
Relativ zum Schweizer Mittel



Quelle: Credit Suisse Economic Research

# In grossen Teilen von AR liegt die Erreichbarkeit im Schweizer Mittel

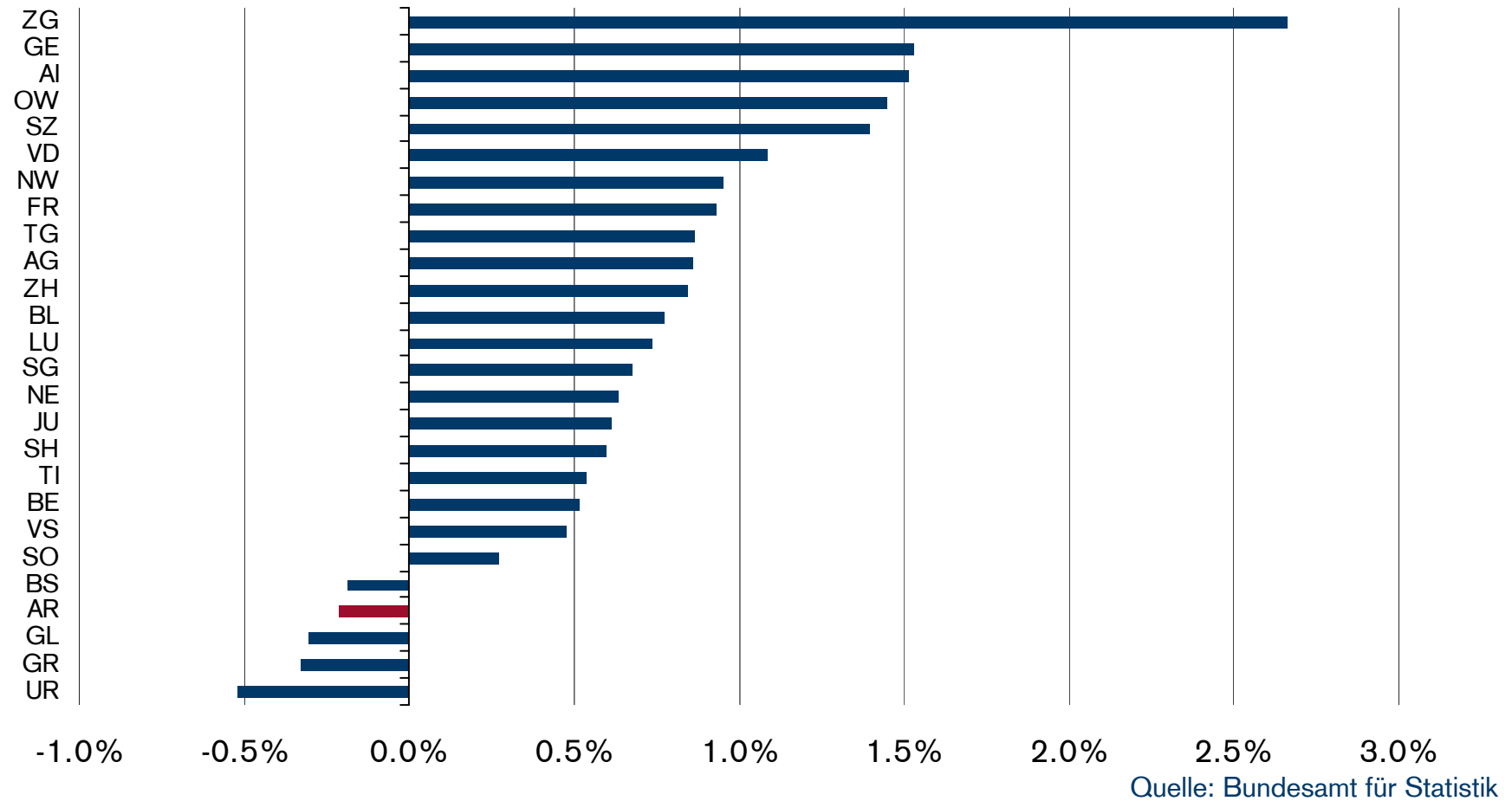
Erreichbarkeit (MiV und ÖV), synthetischer Index mit CH Durchschnitt = 0



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Geostat

# Rückläufige Beschäftigungsentwicklung

Jährliches Wachstum in Vollzeitäquivalenten im Zeitraum 1995-2008

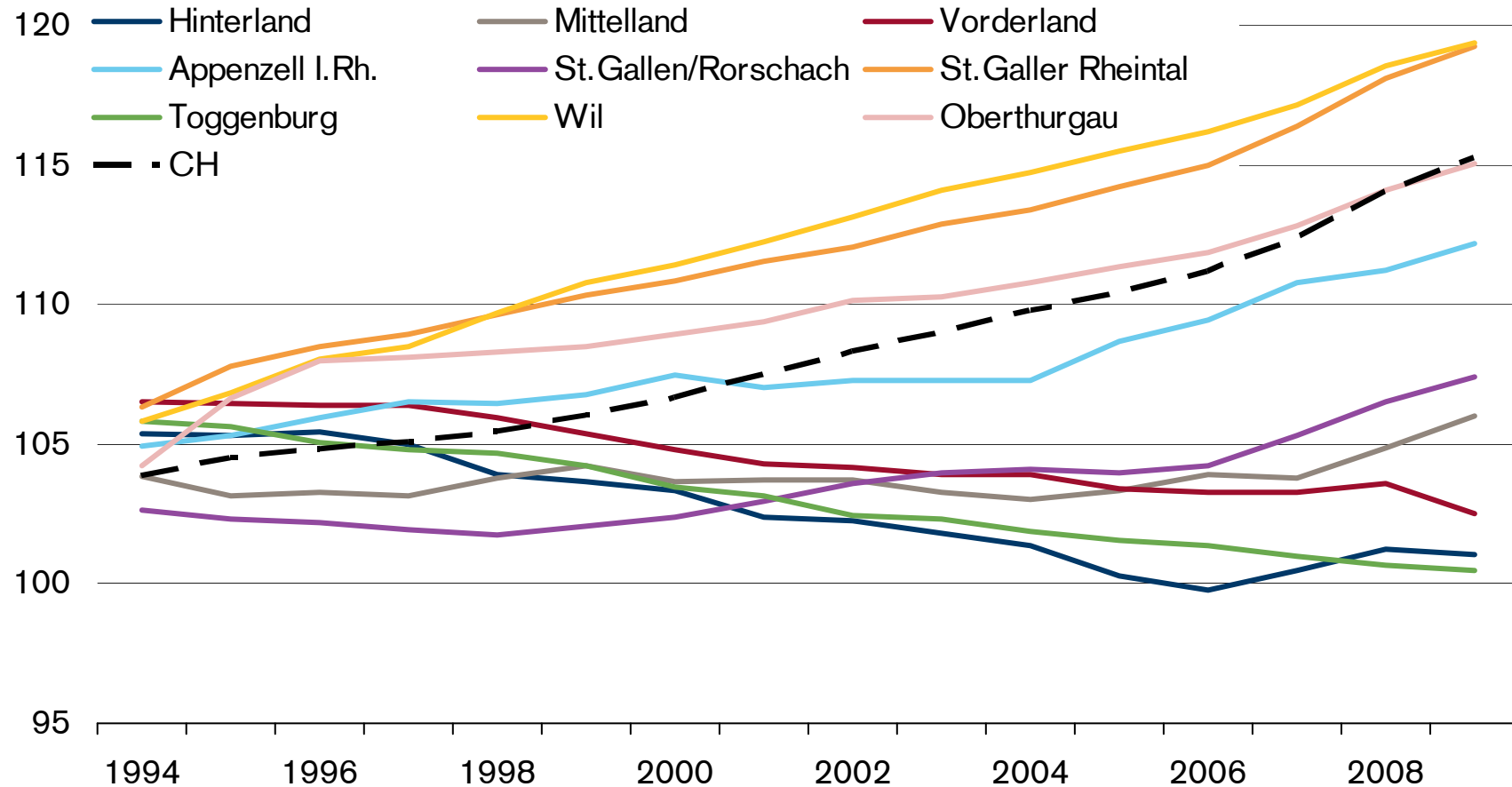


Bevölkerung



# Bevölkerungsschwund erst seit Mitte der 90er, zudem nicht überall gleich ausgeprägt

Indexiert, 1990 = 100

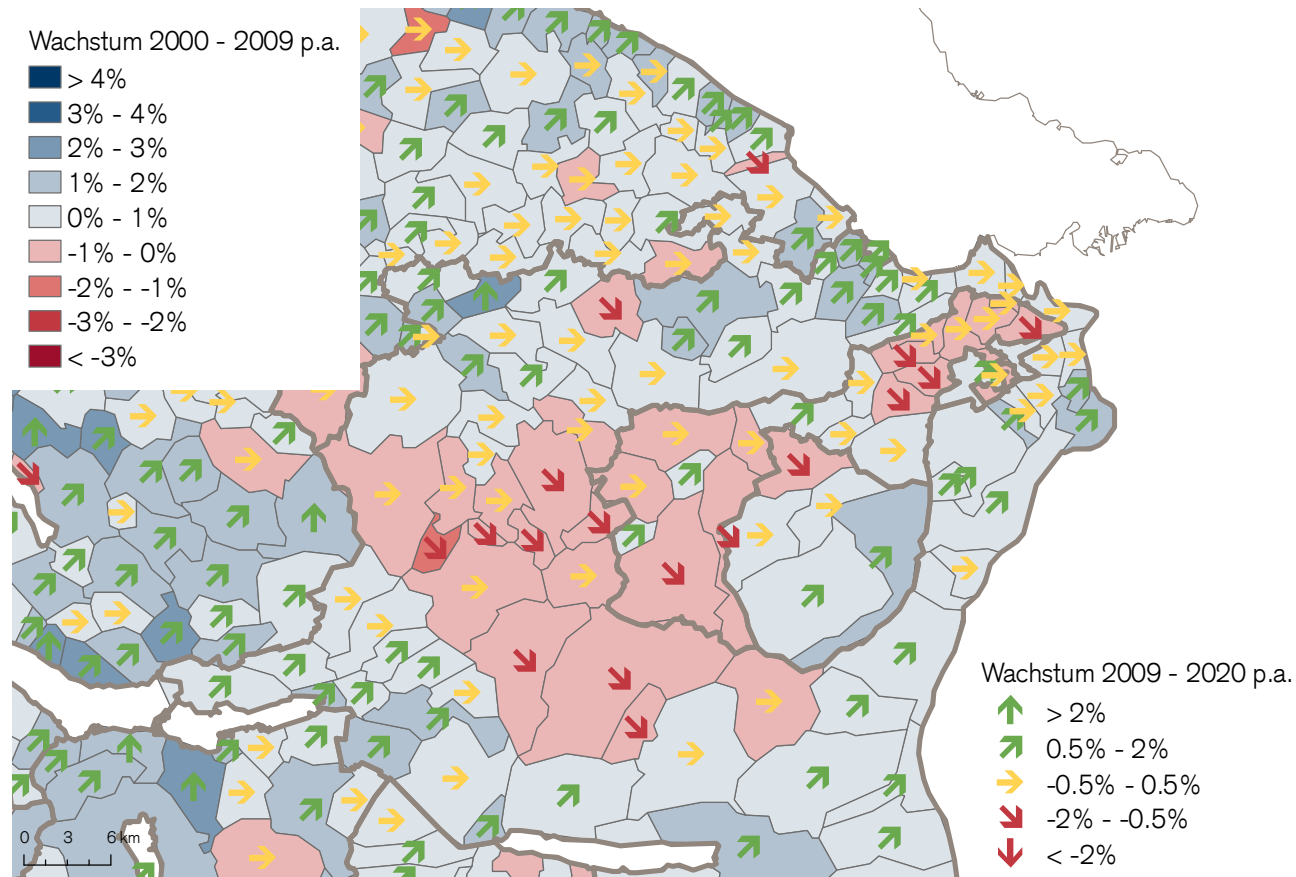


Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik

# Bevölkerungswachstum hauptsächlich im Mittelland

Bevölkerungswachstum 2000 - 2009 pro Jahr in Prozent;

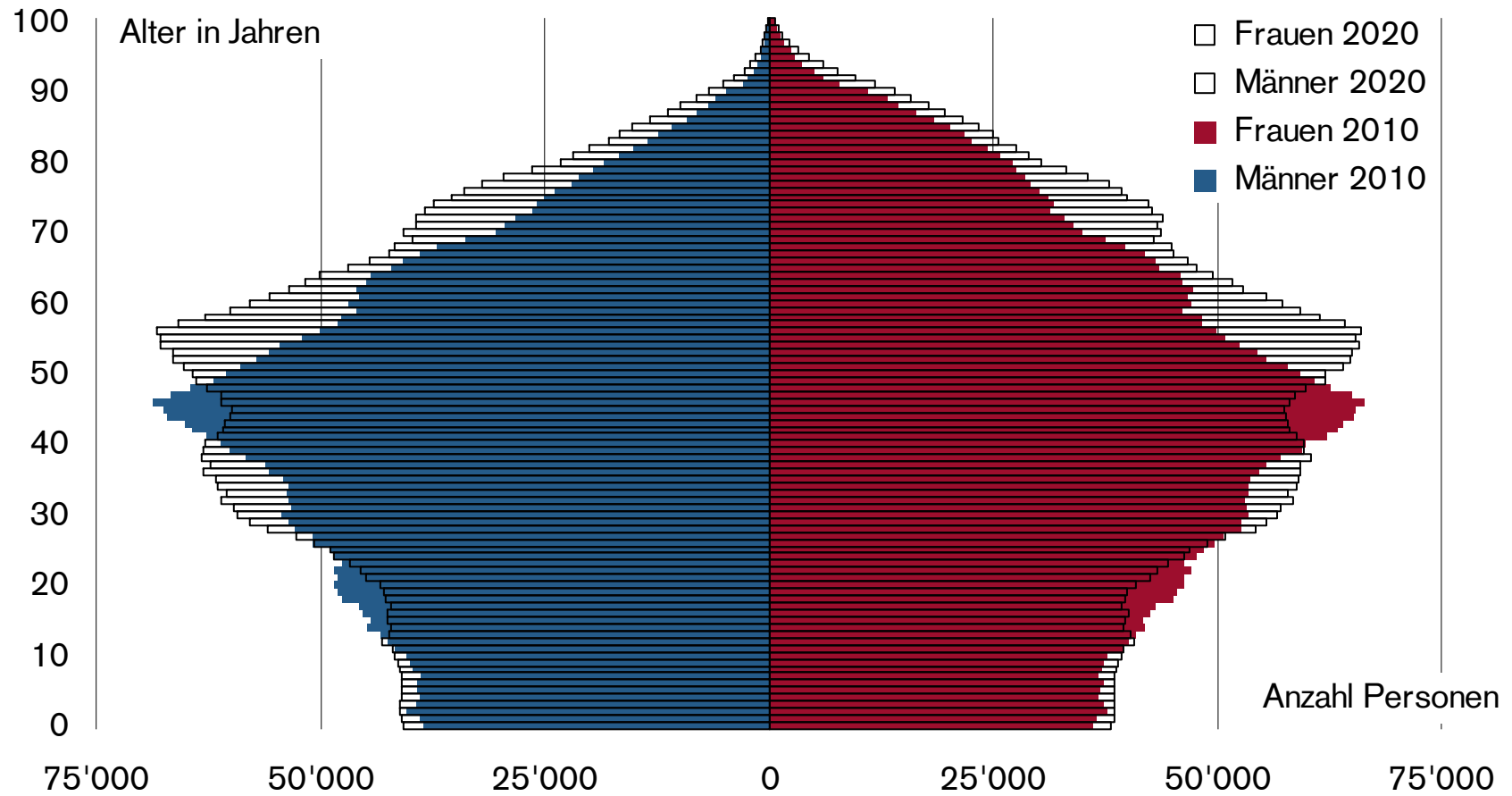
Prognose Bevölkerungswachstum 2009 - 2020 pro Jahr in Prozent



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, Geostat

# Alterspyramide der Schweiz

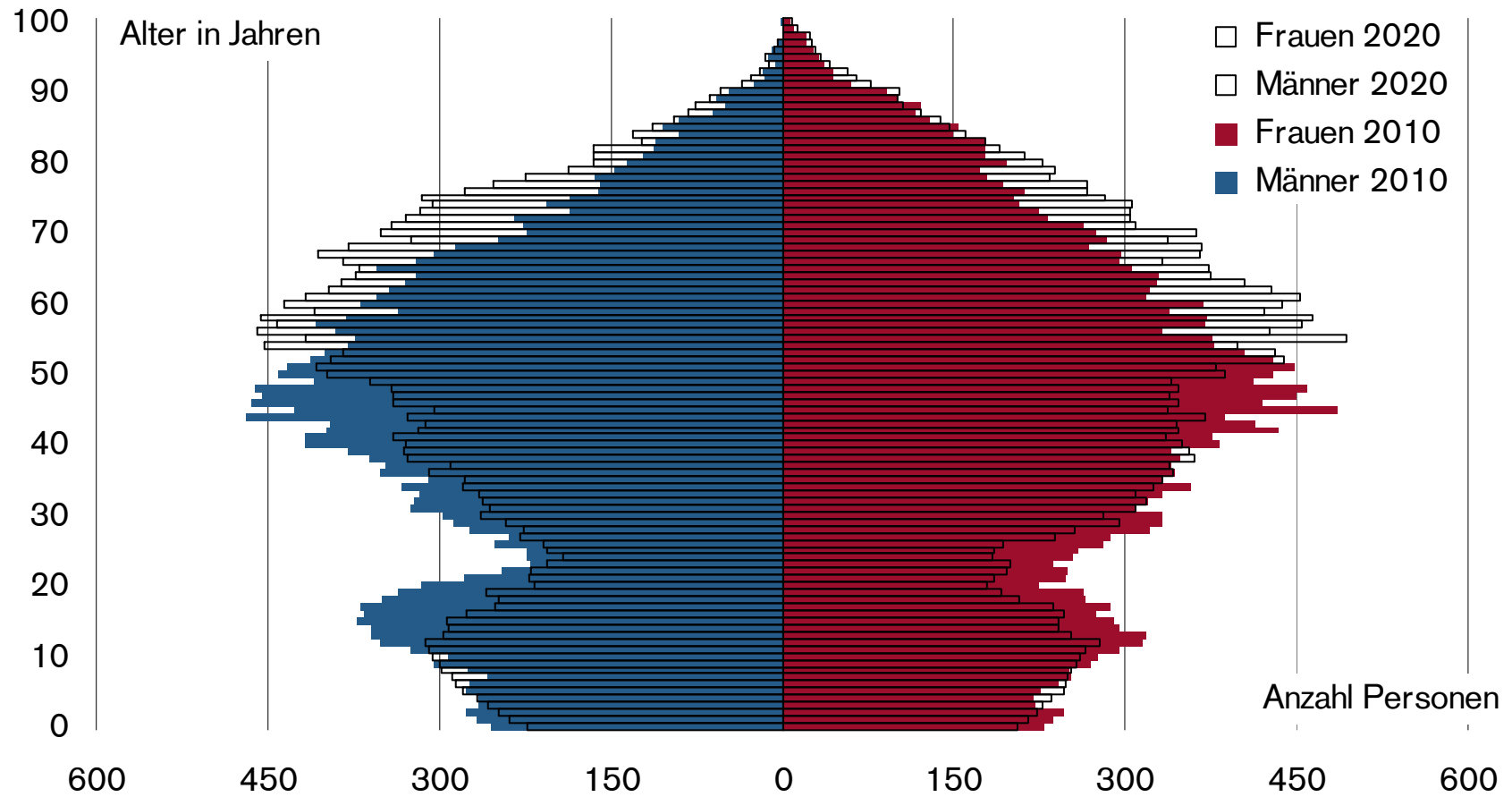
Population der einzelnen Altersklassen für die Jahre 2010 und 2020 (Prognose)



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik,

# Alterspyramide AR

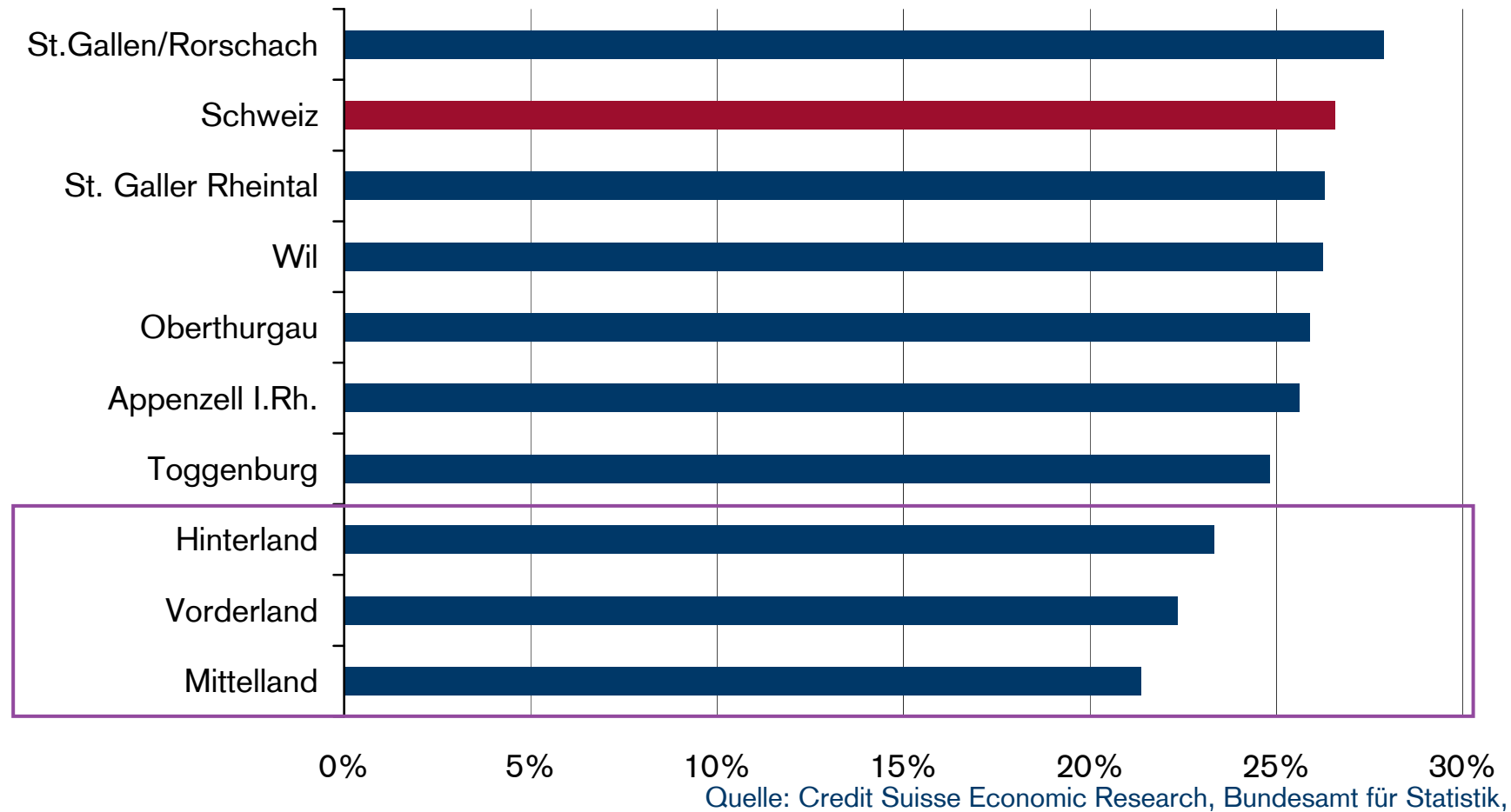
Population der einzelnen Altersklassen für die Jahre 2010 und 2020 (Prognose)



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik,

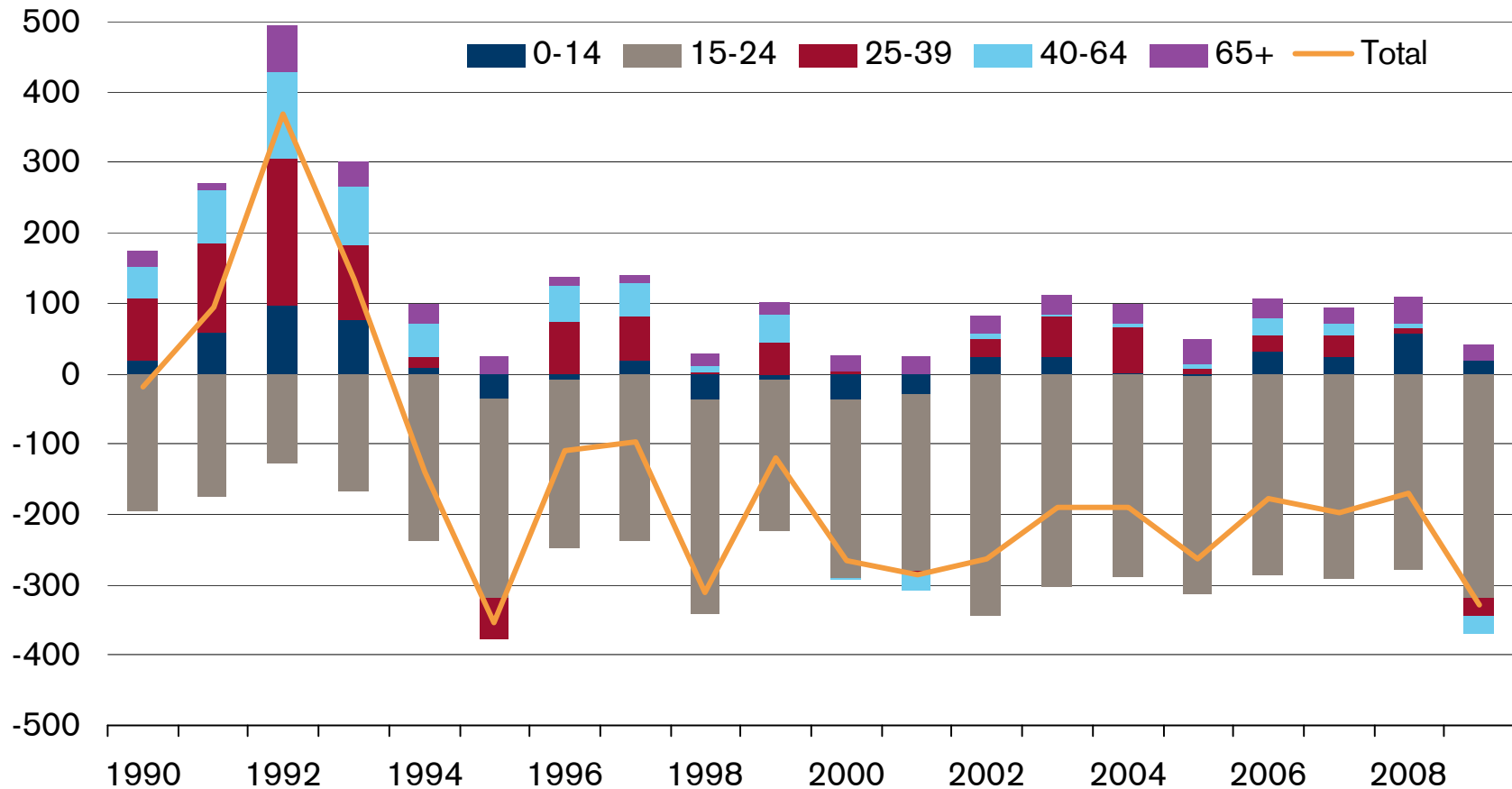
# Bevölkerungsstruktur: AR mit wenig 20- bis 39-Jährigen

Anteil der 20- bis 39-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, 2010



# Ausbleiben gewisser Altersklassen

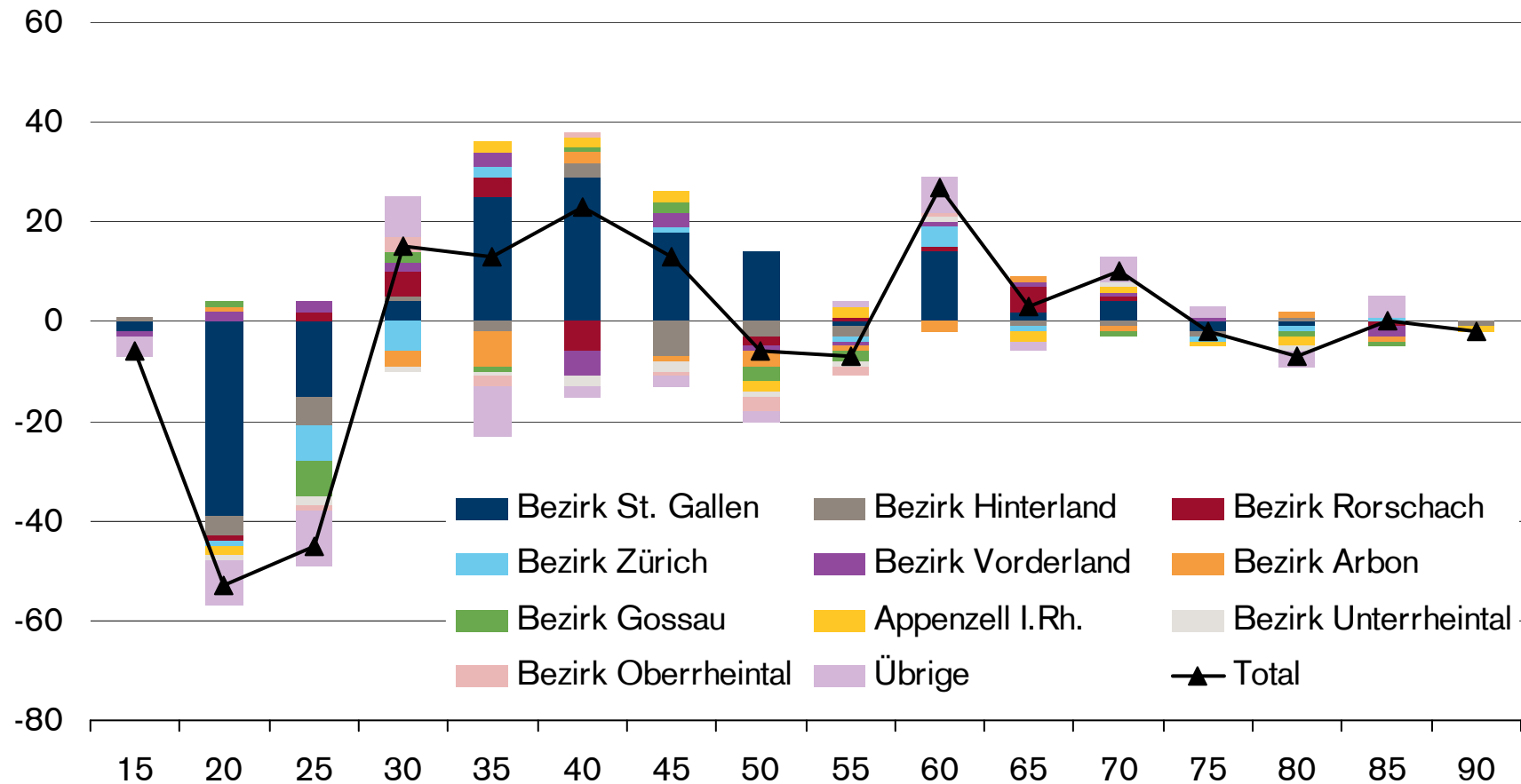
## Interkantonaler Wanderungssaldo Total, absolute Werte



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research

# Nettowanderung\* vom/ins Mittelland (1995 – 2000)

Nettozuwanderung (+) / Nettoabwanderung (-) / Summe über 5 Jahre, Stufe Bezirk



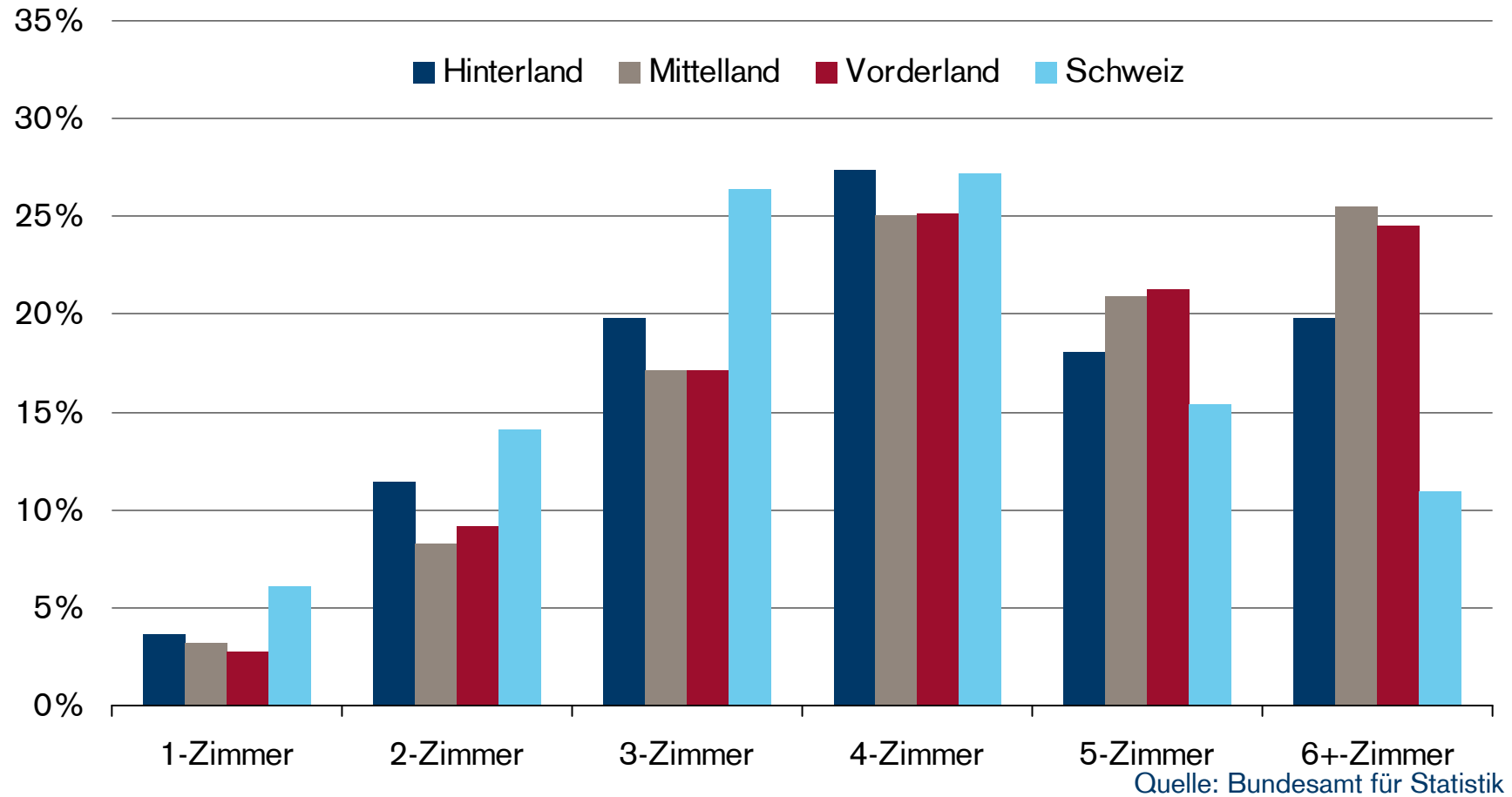
Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research

# Wohnungsangebot



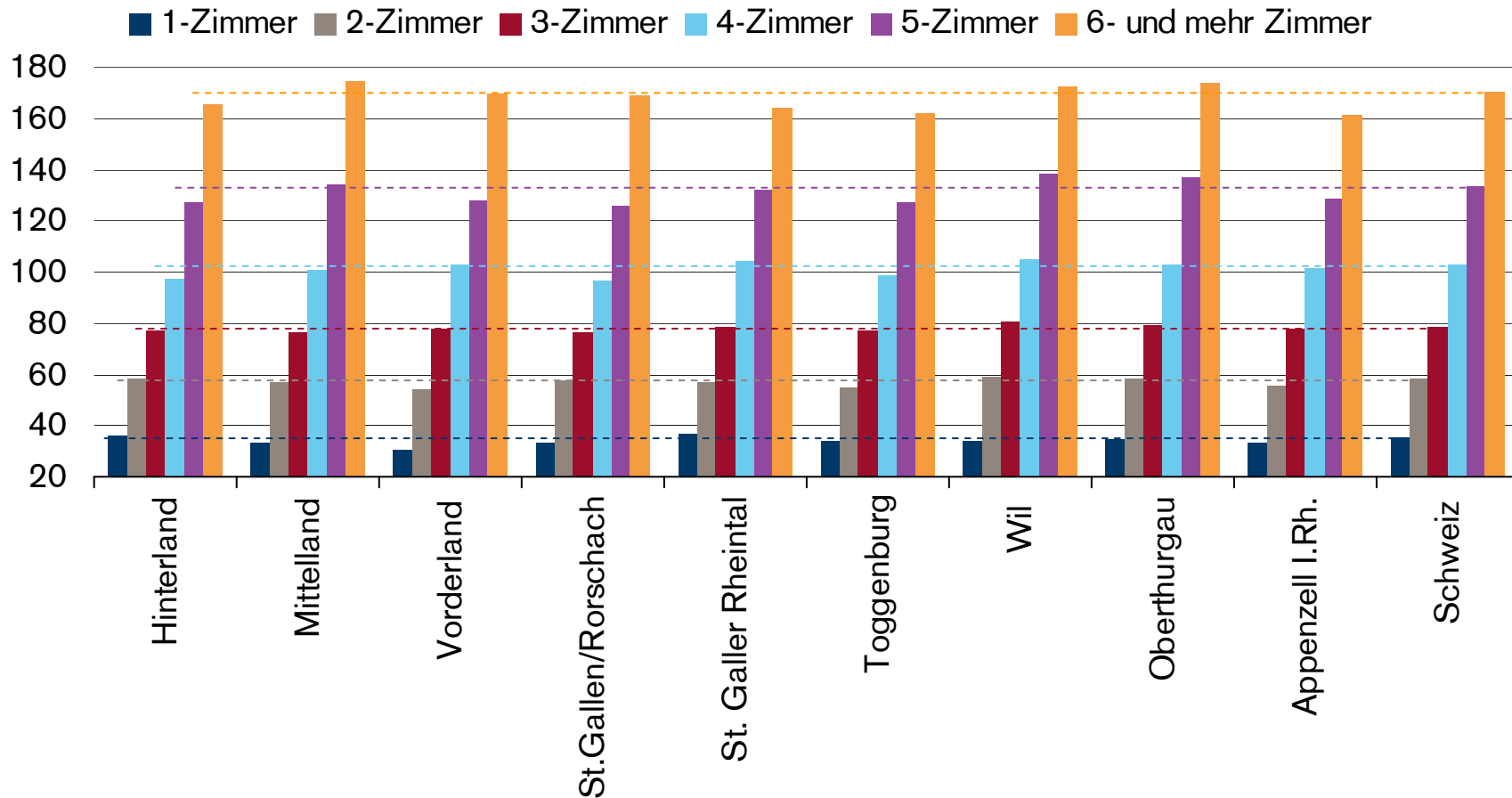
# Überdurchschnittlich viele grosse Wohnungen in AR

Wohnungsbestand nach Zimmern, Anteile in Prozent, 2009



# Tendenziell kleine Zimmergrössen

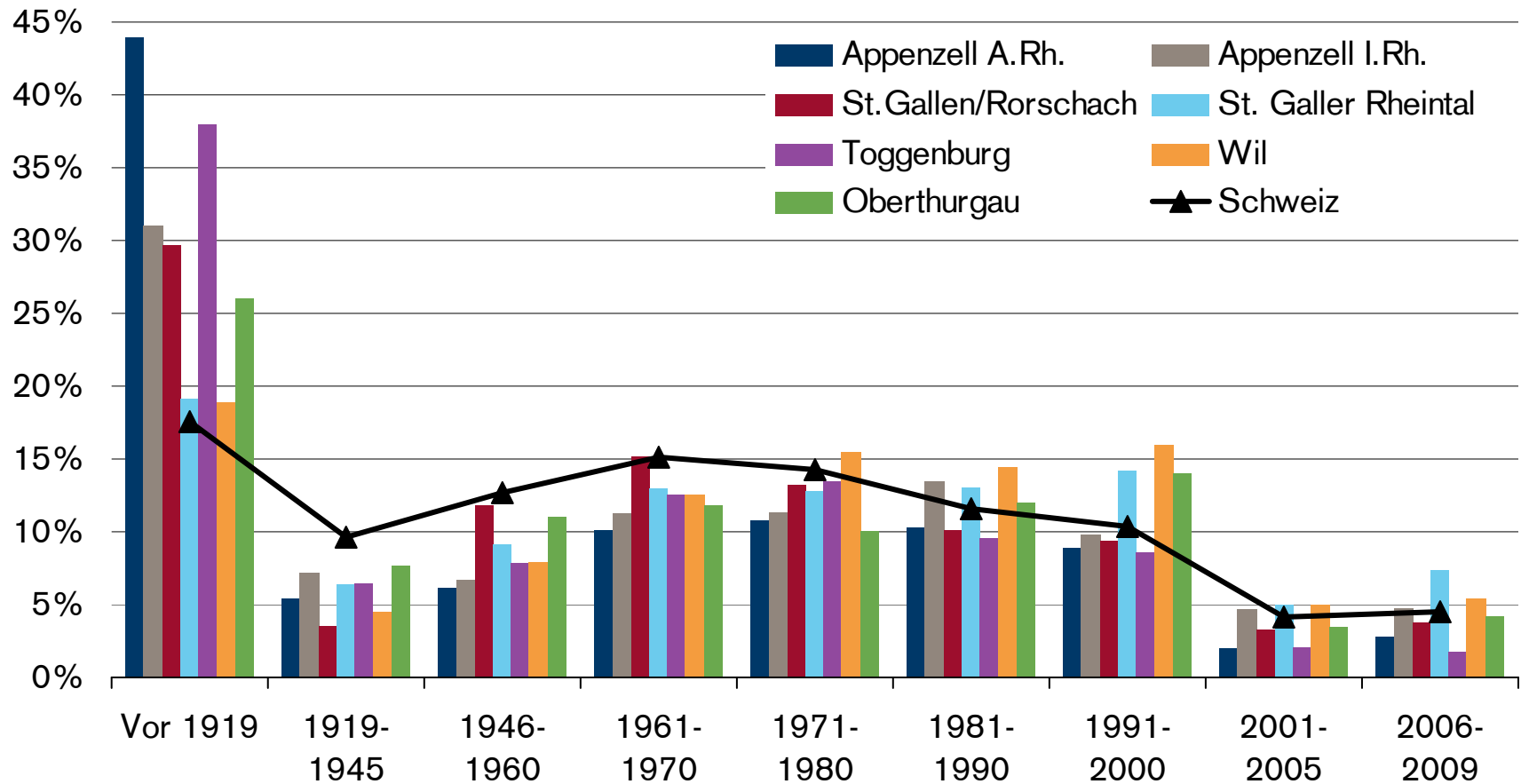
Wohnungsfläche in Quadratmetern, 2009



Quelle: Bundesamt für Statistik

# Vergleichsweise alter Wohnungsbestand

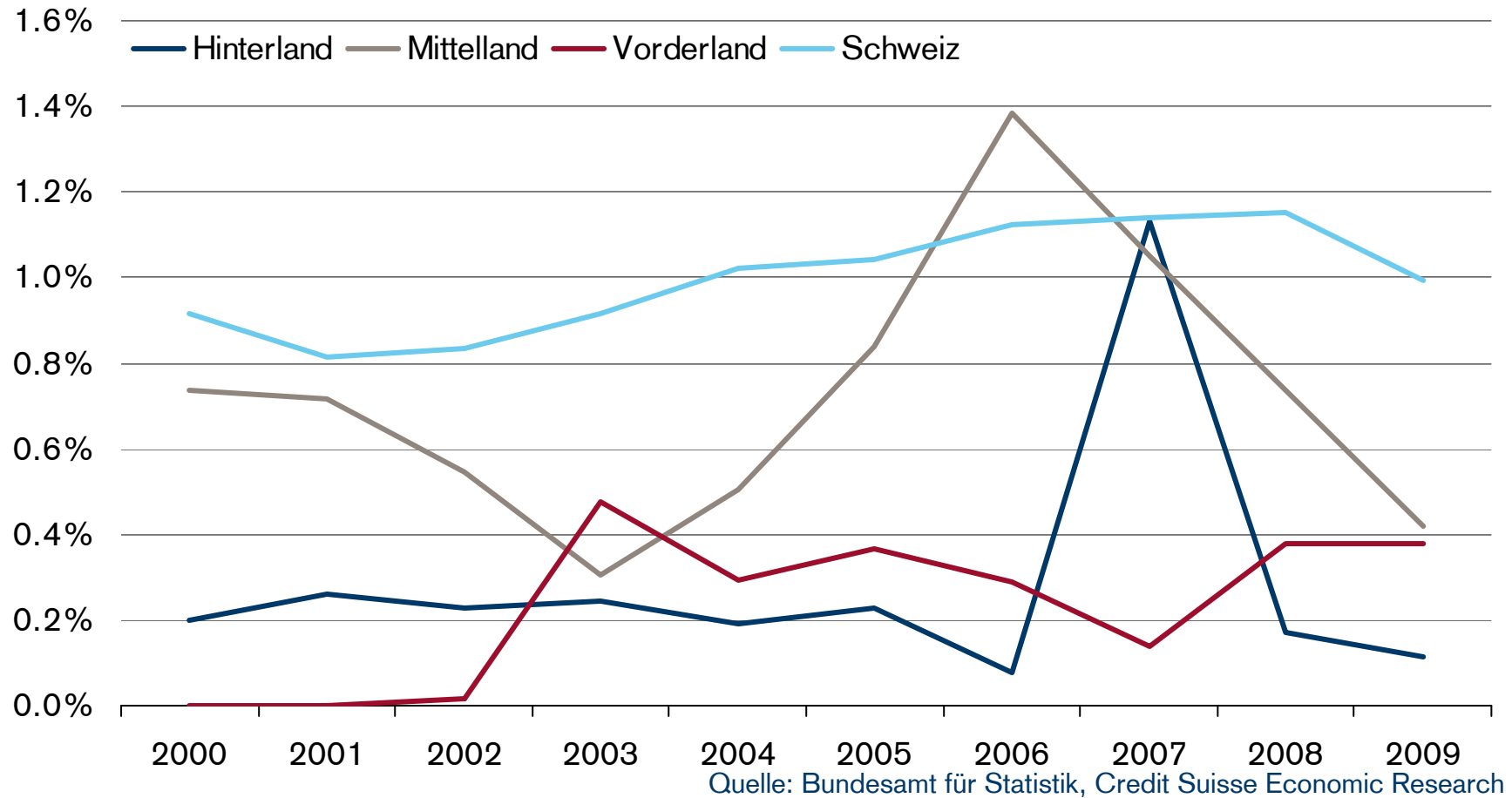
Anteil in Prozent



Quelle: Bundesamt für Statistik

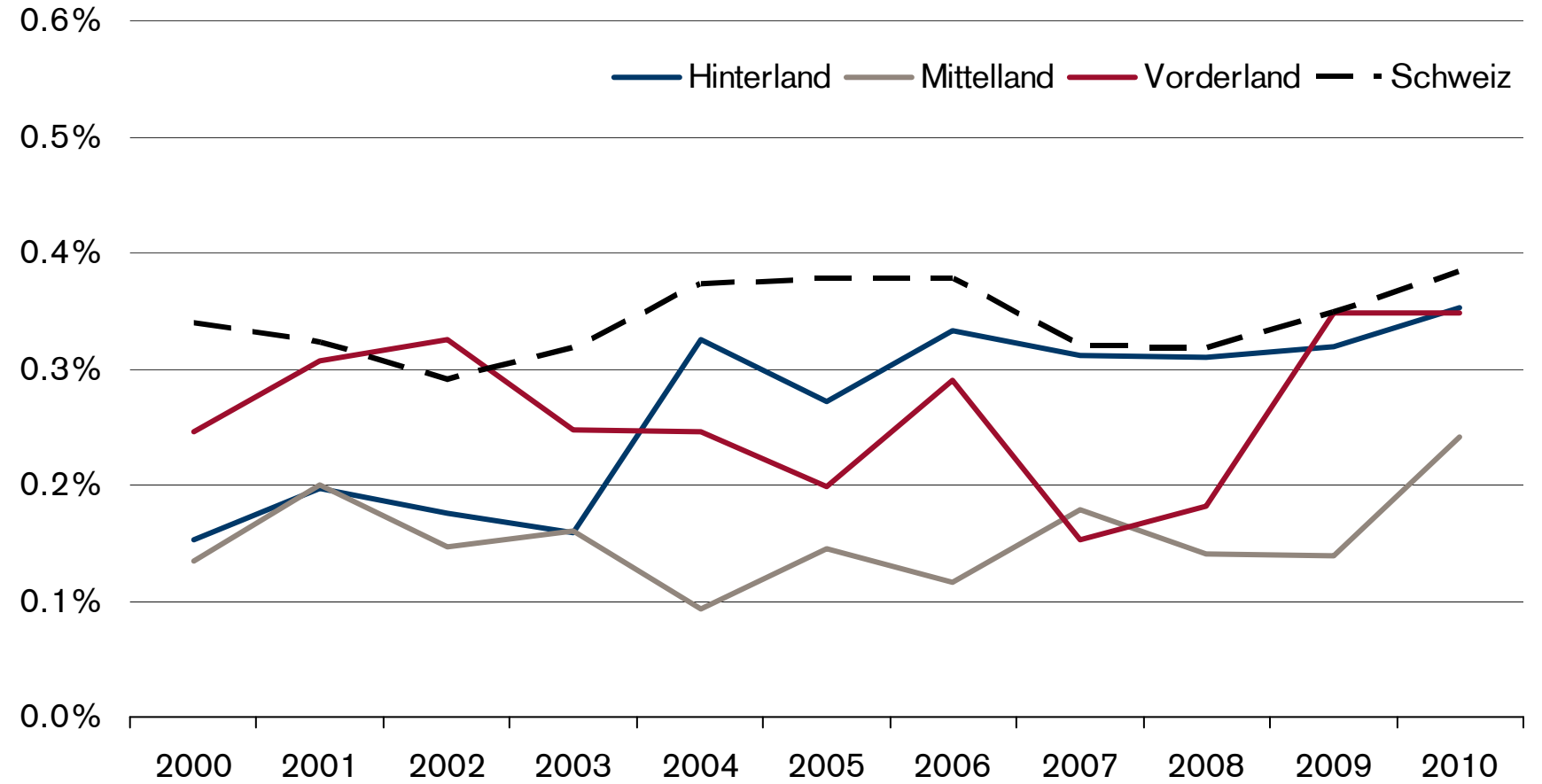
# Reinzugang praktisch immer unter dem Schweizer Mittel

Reinzugang relativ zum Wohnungsbestand, in Prozent



# Tiefe Renovationsquote, v.a. im Mittelland

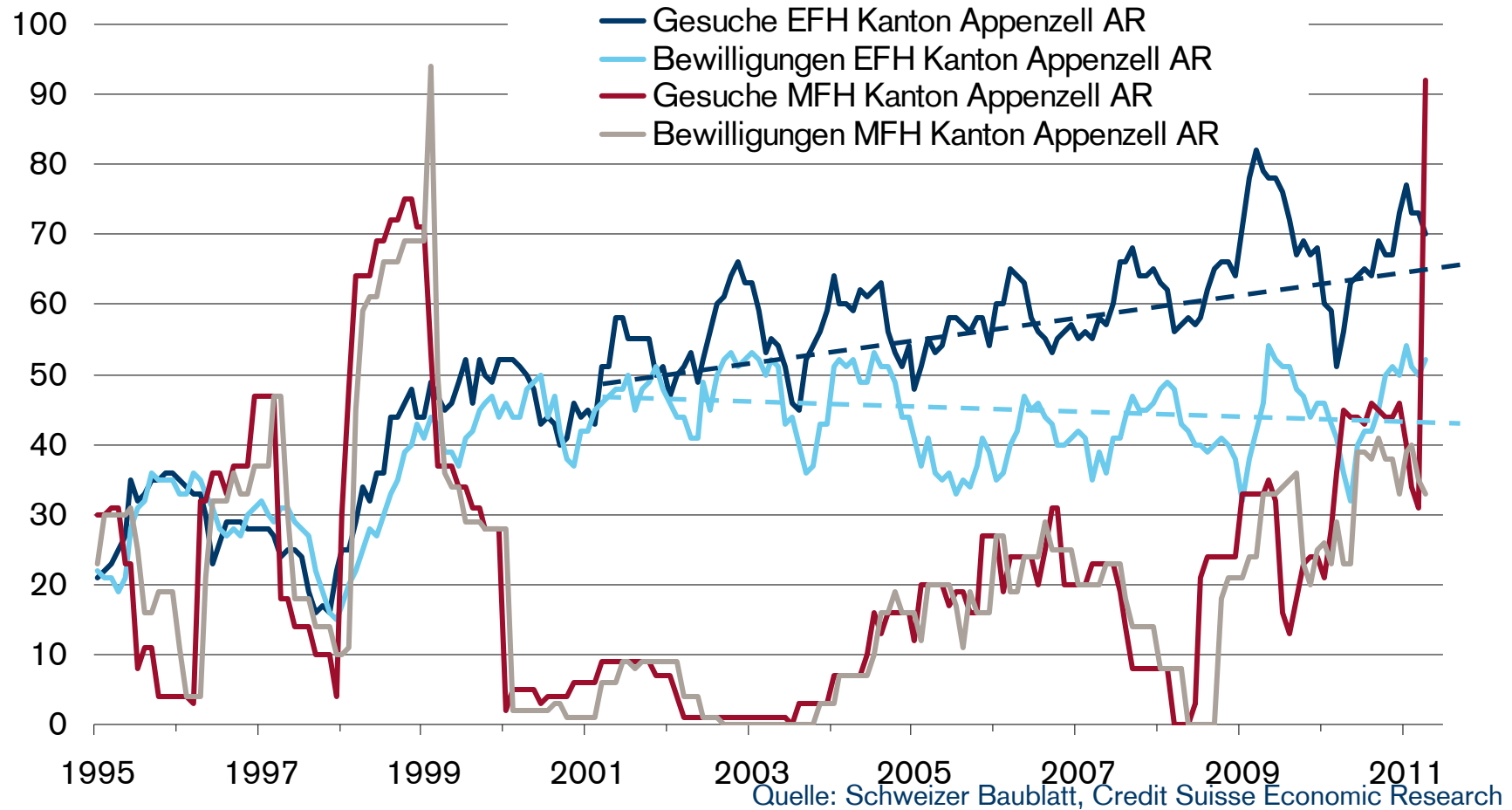
## Baubewilligungen für Renovationen, gemessen am Wohnungsbestand



Quelle: Schweizer Baublatt, Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik

# Eine steigende Zahl von Renovationen wird nicht bewilligt (analoge Entwicklung in CH)

In Anzahl Wohneinheiten, gleitende Summe über 12 Monate



# Fazit: Wohnungsangebot

## Quantitativ:

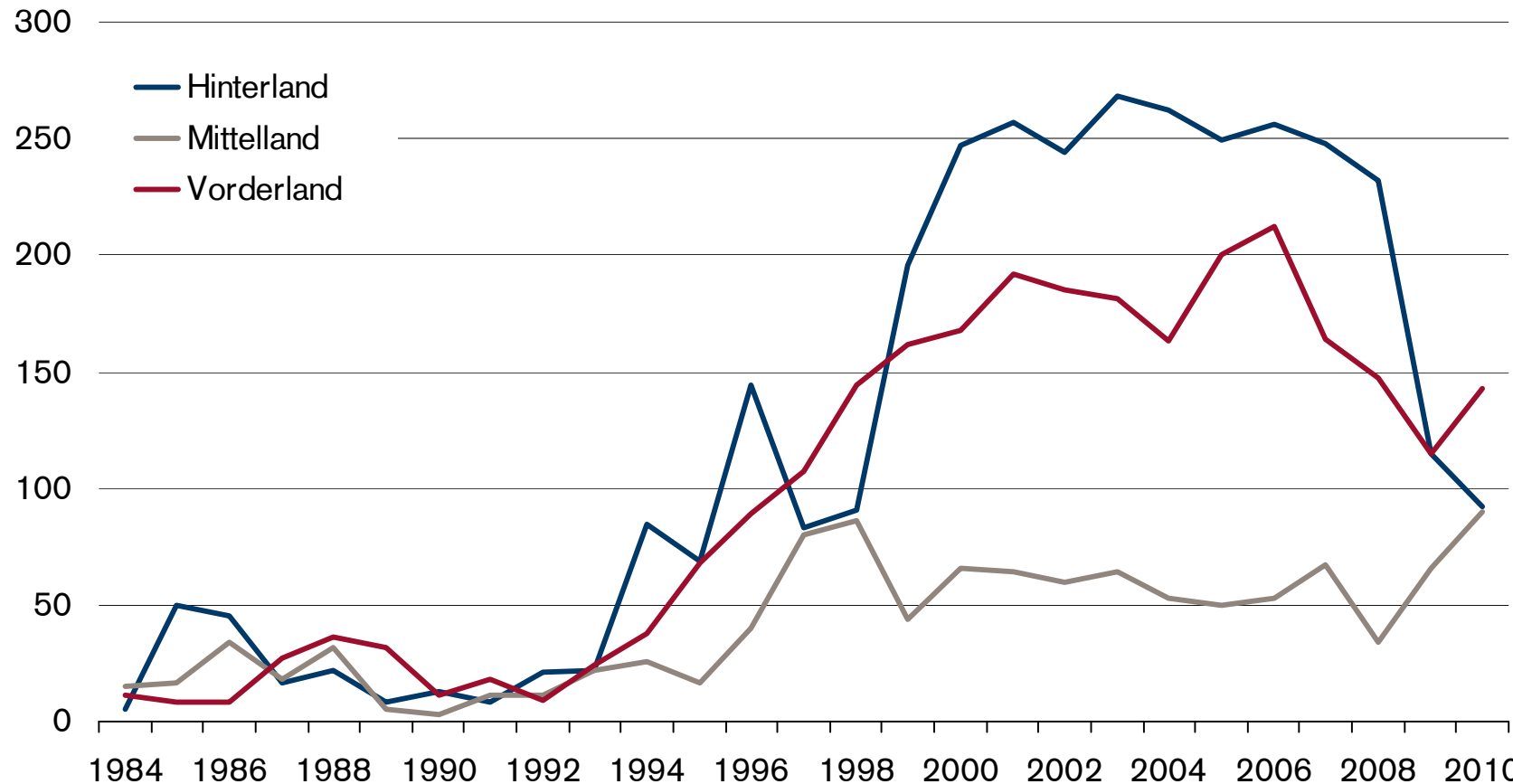
- Liquidität des Wohnungsangebotes
  - Angebotsquote ausreichend
  - Leerstände überdurchschnittlich hoch (höhere Sockelleerstände)
  - Eher knappe Baulandreserven ➔ vergleichsweise teure Bodenpreise

## Qualitativ:

- Wohnungsstruktur
  - Hoher Anteil an grossen Wohnungen
  - Tendenziell kleine Zimmergrössen
  - Vergleichsweise alter Wohnungsbestand
- Erneuerungstätigkeit
  - Schwache Neubauquote
  - Unterdurchschnittliche Renovationsquote
  - Zunehmende Widerstände gegen Renovationen
  - Hoher Demodierungsgrad

# Grosse Unterschiede bei den Leerständen

## Leerstehende Wohnungen



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik

# Fazit: Wohnungsangebot

## Quantitativ:

- Liquidität des Wohnungsangebotes
  - Angebotsquote ausreichend
  - Leerstände überdurchschnittlich hoch (höhere Sockelleerstände)
  - Eher knappe Baulandreserven ➔ vergleichsweise teure Bodenpreise

## Qualitativ:

- Wohnungsstruktur
  - Hoher Anteil an grossen Wohnungen
  - Tendenziell kleine Zimmergrössen
  - Vergleichsweise alter Wohnungsbestand
- Erneuerungstätigkeit
  - Schwache Neubauquote
  - Unterdurchschnittliche Renovationsquote
  - Zunehmende Widerstände gegen Renovationen
  - Hoher Demodierungsgrad

Angebot  
quantitativ  
ausreichend ...

... aber qualitativ  
mangelhaft

... und zuwenig  
neu/modern

# Demodierung

## Traditionelles Appenzellerhaus

- Niedrige Decken
- Kein Balkon
- Niedrige, kleine Fenster
- Wohnzimmer von moderater Grösse
- Küche und Wohnzimmer als eigenständige Räume
- Bad und Schlafzimmer als eigenständige Räume
- Kleine Badezimmer
- Materialisierung stark von Holz dominiert

## Moderne Wohnform

- Hohe Decken
- Balkon oder Aussenbereich
- Hohe Fenster
- Grosses Wohnzimmer
- Zusammenwachsen von Küche und Wohnzimmer
- Zusammenwachsen von Bad und Schlafzimmer
- Grosse Badezimmer
- Materialisierung stark von Glas und Stein dominiert

# Wie weiter?

## Weiterentwicklung

- Demografische Alterung wird das Nachfolgeproblem verschärfen
- Reurbanisierungstrend dürfte anhalten (einziges Korrektiv: hohe Preise in den Zentren)
- Die Sehnsucht nach dem Wohnen auf dem Lande bleibt zwar erhalten, dem stehen jedoch eine zunehmende Infrastruktur- und Technologieabhängigkeit entgegen
- Infrastruktur auf dem Lande sieht sich zunehmend unter Kostendruck (Priorisierung!)
- Wirtschaftlichkeit von Sanierungen rückt in immer weitere Ferne (birgt auch Chancen)

## Lösungsansätze

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in den Kernzonen
- Arealbonus
- Branchenlandschaft stärken (Erneuerung)
- Rahmenbedingungen für Firmen verbessern
- Bauzonen überprüfen
- Sinnvolle ÖV-Verbindungen fördern
- Standortvorteile besser verkaufen
- First Mover-Beispiele schaffen und Best Practise anwenden
- Nischen mit Potenzial besetzen (betreutes Wohnen)

# Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

CREDIT SUISSE

Herausforderung 'Neues Wohnen in Appenzell Ausserrhoden'

Ist der Immobilienmarkt AR noch wettbewerbsfähig?

Fredy Hasenmaile  
29. Juni 2011  
Credit Suisse Economic Research

---

CREDIT SUISSE

Economic Research

Swiss Issues Immobilien  
Monitor 2. Quartal 2011  
Juni 2011



# Disclaimer

Dieses Dokument wurde vom Economic Research der Credit Suisse hergestellt und ist nicht das Ergebnis einer/unserer Finanzanalyse. Daher finden die "Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse" der Schweizerischen Bankiervereinigung auf vorliegendes Dokument keine Anwendung.

Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken. Die darin vertretenen Ansichten sind diejenigen des Economic Research der Credit Suisse zum Zeitpunkt der Drucklegung (Änderungen bleiben vorbehalten).

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden. Copyright 2011, Credit Suisse.