

Datum 08.11.2024  
Referenz Nr. BHB-24-486

SIMUBA AG • Sonnhalde 3 • 9050 Appenzell

Einwohnergemeinde Schönengrund  
z.Hd. Christian Rutz  
Unterdorf 5  
CH- 9105 Schönengrund

Sachbearbeiter Urs Schläpfer  
Telefon 071 245 21 21 / 079 245 21 21  
Mail urs.schlaepfer@simuba.ch  
MwSt. Nr. CHE- 115.015.198

## Markanalyse Schönengrund

### 1. Verkaufspreise in Schönengrund

Die Verkaufspreise für neue Stockwerkeigentumswohnungen in Schönengrund variieren je nach Alter, Grösse, Ausstattung und Lage stark. Im Allgemeinen liegen die inserierten Verkaufspreise meist tiefer als die effektiven Transaktionspreise. Dies vor allem bei Neubauten, da diese überwiegend im Basisausbau ausgeschrieben werden, die meisten Eigentümer beim Kauf zusätzliche Mehrkosten, für einen Individualausbau, auf sich nehmen.

Im Schönengrund lagen die inserierten Verkaufspreise in der Vergangenheit für eine 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> bei ca. 6'615 bis 8'350 CHF/m<sup>2</sup>. Die Transaktionspreise lagen aber bei ca. 7'383 bis 8'690 CHF/m<sup>2</sup>. Dabei ist wie erwähnt anzumerken, dass es sich um Durchschnittswerte, ohne spezielle Lage- und Ausbauspezifikationen, handelt.

Die beworbenen Verkaufspreise für eine 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 125 m<sup>2</sup> schwanken zwischen ca. 6'020 bis 6'730 CHF/m<sup>2</sup>, respektive die Transaktionspreise zwischen ca. 7'075 bis 9'200 CHF/m<sup>2</sup>.

Sämtliche Werte und Angaben ohne Gewähr. Der Markt richtet sich wirksam an Angebot und Nachfrage, kann sich auch je nach zins- oder geopolitischen Gegebenheiten innert kurzer Zeit massgebend verändern.

### 2. Verkaufspreise von Stockwerkeigentum im geplanten Neubau

Die geplanten Wohnungen sollen nicht als Spekulationsobjekte verkauft werden, jedoch einen angemessenen Verkaufspreis erzielen. Für die Ertragsberechnungen wird von einem durchschnittlichen, mittleren Standardausbau ausgegangen. Als wertbestimmend darf die zentrale Lage, das hindernisfreie und behindertengerechte Layout und Erschliessung mit einem Lift gewertet werden. Auch die Loggias, als halb eingezogenen Aussenflächen, bieten einen Mehrwert. Unter Berücksichtigung dieser Angaben dürften die beiden 3.5-Zimmer-Eigentumswohnungen bei einem Verkaufspreis ab ca. CHF 530'000, beziehungsweise die 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung ab ca. CHF 815'000, starten. Massgebend sind dabei aber die noch zu definierenden Parameter der gesamten Bauweise und Ausbaustandards.

Die definitiven Verkaufspreise, für die vorgenannten Wohnungen, wie auch die Stadiowohnung werden nach genauer Spezifikation und unter Berücksichtigung der Marktlage zusammen mit dem Gemeinderat festgelegt.

Die Gewerbe- und Lagerräume im Erdgeschoss bleiben im Eigentum der Gemeinde und werden, wenn möglich, an ortsansässige Betriebe vermietet.

### 3. Verkauf der Bestandsliegenschaften

Die beiden aneinandergrenzenden Liegenschaften Gst.-Nr. 37, mit 371 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, und Gst.-Nr. 363, mit 313 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, im Unterdorf 11, weisen mit ihren bestehenden Gebäuden und Nutzungen aktuell einen amtlichen Verkehrswert von CHF 360'000, respektive CHF 180'000 aus. Beide amtlichen Schätzungen wurden im Jahr 2024 erstellt.

Werden die beiden Verkehrswerte addiert, resultiert ein Wert von CHF 540'000. Wird dies durch den Landanteil von 684 m<sup>2</sup> beider Liegenschaften geteilt, resultiert ein Landwert von 790 CHF/m<sup>2</sup> und würden die Abbruchkosten der Bestandsgebäude mitberücksichtigt, läge der Landwert bei ca. 950 CHF/m<sup>2</sup>.

Werden die beiden Liegenschaft im Bestand und zum amtlichen Verkehrswert verkauft, würde die Käuferschaft ein Bauvolumen von ca. 1'490 m<sup>3</sup>, respektive ca. 870 m<sup>3</sup>, mit ca. 185 m<sup>2</sup>, beziehungsweise 155 m<sup>2</sup>, Nutzfläche erwerben.

Je nach Käufertyp, Nutzungsanforderung und Betriebskonzept können die Instandhaltungs- und Neuinvestitionskosten stark variieren.

Heisst auch, das Käuferinteresse kann stark variieren. Eine Partei sucht eine einfache Lokalität für die Selbstnutzung und kann dabei einiges am Gebäude selbst instand stellen. Eine Andere sieht am Standort Potenzial und möchte mit einer Umnutzung und höheren Investitionen etwas Neues anbieten.

Aus diesen Gründen ist eine genaue Verkaufspreisfixierung eher schwierig. Sollte sich die Eigentümerschaft dazu entscheiden, die beiden Grundstücke auf dem freien Markt verkaufen zu wollen, würden wir empfehlen, dies mittels eines zweistufigen Bieterverfahrens anzudenken.

Heisst, die Eigentümerin bestimmt einen Verkaufsmindestpreis, z.B. CHF 500'000 und die weiteren Rahmenbedingungen. In der Verkaufspublikation würde das zweistufige Bieterverfahren mit Angabe des Mindestkaufpreises und Abgabedatum eines nicht bindenden, indikativen Kaufangebots (Non-Binding-Offer NBO) angegeben. Die fünf höchst bietenden Kaufinteressenten bekommen im Anschluss Zugriff auf einen Datenraum mit ausführlichen Informationen über die Grundstücke. Anhand dessen führen die Käufer eine Due Diligence Prüfung durch und geben schliesslich ein verbindliches Angebot (Binding-Offer), mit einem Finanzierungsnachweis und grobem Nutzungs- und Betriebskonzept ab.

Anhand der eingereichten, verbindlichen Angebote und Nutzungskonzepte kann die Verkäuferschaft bestimmen, wem sie den Kaufzuschlag erteilen will.

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass sowohl das Optimum am Verkaufspreis als auch die angedachte Nutzung an dieser doch exponierten Lage berücksichtigt werden kann.

#### 4. Verkauf vs. Vermietung

Aus Sicht der Gemeinde, ein mindestens selbsttragendes Projekt, ohne grosse Renditeerwartungen, dafür aber ein stimmig, schönes Vorzeigeprojekt mitten im Dorf zu realisieren, sehen wir das bewilligte Projekt, mit einigen Optimierungen, durchaus als eine machbare Lösung.

Die bewilligten Nutzungseinheiten könnten bereits in einer frühen Phase als Stockwerkeigentumseinheiten ausgeschrieben und von der Eigentümerin vermietet werden. So würde sichergestellt, dass, was auch kommen mag, jederzeit ohne grosse Umtriebe Teile vom STWE oder die gesamte Liegenschaft verkauft werden könnten.

Dabei ist anzumerken, dass die Immobilienwerte in Vergangenheit meist gestiegen sind, was auch künftig zu erwarten ist, heisst, auch wenn die Liegenschaft in Renditeszenario nicht allzu grosse Gewinne erzielt, die Liegenschaft trotzdem eine Wertsteigerung erfährt, da ein gutes Haus an dieser Lage immer gefragt ist und bleibt.

Dieser Bericht umschreibt die erfragten Faktoren zur Marktsituation im Bezug zur Lage und dem Neubauprojekt, an der Unterdorf 11 im Schönggrund. Alle Werte sind Annahmen der Beauftragten und ohne Gewähr.

Appenzell, den 08.11.2024

  
.....  
Urs Schläpfer