

DALPONT
IMMOBILIEN

Wohn·t·raum

Das Immobilien-Magazin für Eigentümer zwischen Aargau und Bodensee

Schwerpunkt dieser Augabe:

- Fokusregion Rheintal-Appenzell
- Fokuswissen Bauen und Mieten im bäuerlichen Bodenrecht

© DALPONT IMMOBILIEN

AUSGABE HERBST 2026

Persönlich. Diskret. Vertrauensvoll.

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

Eine Immobilie ist weit mehr als bloss 'die eigenen vier Wände'. Eine Immobilie erzählt immer eine ganz persönliche Geschichte. Eine Immobilie steht für Träume und Erinnerungen genauso wie für Arbeit und Entbehrungen. Und für die meisten ist sie der wichtigste Vermögenswert einer ganzen Familie.

Mit dem periodisch erscheinenden Dalpont Wohn·t·raum Magazin geben wir Ihnen kompakte Informationen, regionale Markteinblicke und praktische Sachtipps.

Zum Lesen, zum Nachschlagen, zum Sich-Inspirieren-Lassen. Damit Sie für Ihre Entscheidungen fundierte Grundlagen haben.

Herzliche Grüsse
David & Yvette Zumsteg

Gründer, Inhaber & Geschäftsführer

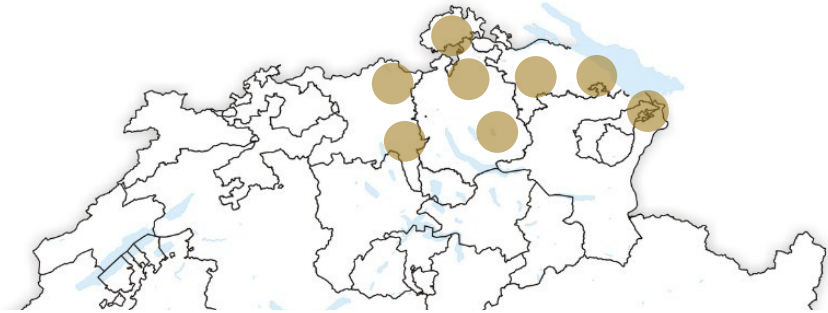


> Unser Anspruch ist es, für Sie den bestmöglichen Mehrwert zu schaffen – mit Professionalität, Sachverstand und tagtäglichem, persönlichem Engagement.
>
> Dafür bürgen wir mit unserem eigenen Namen, denn Dalpont heisst nichts anderes als Zumsteg auf Lateinisch.

David & Yvette Zumsteg

Kurzer Marktüberblick der Gesamtregion Aargau bis Bodensee [Update Herbst 2026]

Stabiler Markt – knapperes Angebot – selektivere Käufer.



Zwischen Aargau und Rheintal-Bodensee erleben wir weiterhin einen grundsätzlich stabilen Eigenheimmarkt. Gemäss Presseberichten lagen 2026 publizierte Preise für Wohneigentum 3,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Interessanter ist jedoch der Blick hinter die Kulissen, denn gegenüber dem Vorquartal verbilligten sich Einfamilienhäuser um 0,4 Prozent, während Eigentumswohnungen um 1,6 Prozent zulegten.

Was sich also gegenüber dem Frühjahr und Sommer also deutlich zeigt: Käufer entscheiden selektiver. Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen, doch Lage, Zustand, Energieeffizienz und Preis müssen heute überzeugender zusammenspielen. Gut unterhaltene Objekte finden weiterhin ihre Käufer. Doch gerade bei Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf werden anstehende Investitionen inzwischen sehr konkret und sehr negativ in eine allfälliges Kaufangebot mit eingerechnet.

Stützend wirkt weiterhin das Zinsumfeld: Die Nationalbank beliess ihren Leitzins Ende September bei 0 Prozent. Damit bleiben die Rahmenbedingungen für Wohneigentum grundsätzlich attraktiv. Gute Immobilien bleiben knapp und wertbeständig – doch Käufer vergleichen genauer. Der richtige Preis entscheidet.

Dalpont ist mit eigenen Mandaten und eigenen Immobilien seit über 20 Jahren in der Gesamtregion Aargau bis Bodensee unterwegs. So erleben wir täglich aus eigener Erfahrung, was sich in welchen einzelnen Regionen bewegt. Genauso erkennen wir, was sich in rechtlichen oder regulatorischen Dimensionen verändert.

Vertiefter Markteinblick
Fokusregion Rheintal-Appenzell



Dominik Buri, unser Mann in der Region Rheintal-Appenzell

Eigenheimmarkt: Gute Angebote knapp - Nachfrage vorsichtig

Der Eigenheimmarkt im Rheintal und im Appenzellerland zeigt sich noch immer grösstenteils robust. Besonders Einfamilienhäuser sind weiter knapp. Im St. Galler Rheintal standen zuletzt gerade einmal 1,1 Prozent des Bestandes zum Verkauf. Bei Eigentumswohnungen ist die Auswahl etwas grösser. Bemerkenswert zeigt sich Ausserrhoden. Das beschränkte Angebot trifft auf eine weiterhin konstante Nachfrage, insbesondere bei Objekten bis maximal 1,5 Mio. Franken.

	Heiden	Bühler	Diepoldsau
Preis-entwicklung	+0.5%	+0.7%	+0.7%
Bautätigkeit	sehr stark	stark	sehr stark
Leerwohnungs-ziffer	schwach	schwach	stark
Gesamt	→	↘	↗

Gleichzeitig sehen wir erste Zeichen einer Abkühlung. Käufer vergleichen genauer und unterscheiden stärker zwischen guter Mikrolage und zeitgemässem Ausbau versus Immobilien mit erheblichem Investitionsbedarf.

Für die Region Rheintal–Appenzell gilt mehr denn je: Die Region bleibt attraktiv, aber der Markt wird lokaler. Zwischen Tal, Hanglage und Appenzellerland können wenige Kilometer einen erheblichen Unterschied ausmachen bei Nachfrage, Preis und Vermarktungsdauer.

Bautätigkeit: Gebaut wird – aber zunehmend zur Miete

Die Bautätigkeit in der Region entwickelt sich zunehmend uneinheitlich. Im Rheintal wird die Pipeline beim Wohneigentum dünner: Im ersten Quartal 2026 waren noch knapp 150 neue Eigentumswohnungen bewilligt – deutlich weniger als in den Vorjahren. Ganz anders Mietwohnungsbau. Kantonsweit wurden zuletzt mehr neue Mietwohnungen bewilligt als im langjährigen Mittel. Das Rheintal gehört dabei zu den Schwerpunkten der Bautätigkeit.

Im Appenzellerland bleibt neuer Wohnraum dagegen knapp. Besonders ausgeprägt in Ausserrhoden: In zwölf Monaten wurden gerade noch rund 20 Eigentumswohnungen bewilligt – langfristig waren es etwa 70. Damit zeichnet sich eine Verschiebung ab: Mehr Mietwohnungsbau im Rheintal, wenig neues Wohneigentum im Appenzellerland. Das dürfte die regionalen Unterschiede bei Angebot und Preisen weiter verstärken.

Tipp: Wer Bauland oder grössere Bestandesliegenschaften entwickeln möchte, der sollte frühzeitig prüfen, welche Nutzung am Standort tatsächlich gefragt ist.



Hypotheken: Historisch weiter günstig – aber Festhypotheken ziehen an

Das Finanzierungsumfeld bleibt für Wohneigentümer attraktiv. Die SNB hält ihren Leitzins bei 0%. SARON-Hypotheken gehören mit guten Konditionen weiterhin zu den günstigsten Finanzierungsformen. Festhypotheken dagegen haben sich seit dem Sommer leicht verteuert: Fünfjährige liegen im Mittel bei 1,8%, zehnjährige bei 2%.

Doch auch in der Region Rheintal-Appenzell bleibt der Zinssatz längst nicht allein entscheidend. Banken prüfen Belehnung, Objektwert und Tragbarkeit zunehmend kritischer. Konditionen verschiedener Anbieter unterscheiden sich teils merklich.

Empfehlung: Als Käufer eine Finanzierung vor der ernsthaften Objektsuche klären.


Sie haben in Ihre Immobilie viel investiert –
an Zeit, Sorgfalt und Stil.
Jetzt ist es Zeit, den verdienten Ertrag zu erzielen.
Wir führen Ihre Liegenschaft sicher, diskret
und zielgerichtet zum besten Verkauf.
Und Sie? Genießen den Blick aus der ersten Reihe –
entspannt, informiert und mit dem Gefühl,
alles richtig gemacht zu haben.
DALPONT
IMMOBILIEN
persönlich | diskret | vertrauensvoll

Arbeit & Wirtschaft: Vielfältige Wirtschaft – aber Export spürt Gegenwind

Das Rheintal-Appenzell bildet einen erstaunlich vielfältigen Wirtschaftsraum. Besonders das Rheintal verfügt über einen starken Industriesektor mit international tätigen Unternehmen. Zusätzlich profitiert man von der unmittelbaren Nähe zu Vorarlberg und Liechtenstein. Das macht die Region aber auch abhängiger von der internationalen Konjunktur. Genau da ist 2026 Gegenwind spürbar. Die exportorientierte Industrie kämpft mit gebremster Nachfrage. Im Rheintal ist die Zahl der Stellensuchenden gemäss kantonalen Angaben auf fast 4,9% gestiegen.

Das Appenzellerland präsentiert sich demgegenüber robuster. Ausserrhoden weist mit zuletzt 1,6% eine ausgesprochen tiefe Arbeitslosenquote auf. Fachkräfte bleiben gesucht.



Ausblick und Trend: Der Markt wird lokaler – und selektiver

Rheintal–Appenzell entwickelt sich zunehmend weg von einem einheitlichen Immobilienmarkt. Im Rheintal bleibt gut erschlossenes Stockwerkeigentum gefragt, während sich der Preisauftrieb bei Einfamilienhäusern abschwächt. Im Appenzellerland ist die Situation anders: Wenig Neubau, ein sehr begrenztes Angebot und eine stabile Nachfrage sorgen dort für anhaltenden Preisdruck.

So gewinnt die Mikrolage nochmals an Bedeutung. Nicht Region oder Gemeinde entscheiden über den Wert, sondern die konkrete Lage innerhalb des Ortes: Erreichbarkeit, Aussicht, Besonnung, Ruhe sowie Nähe zu Einkauf, Schulen und Arbeit.

Für Käufer bedeutet dies noch genaueres Hinschauen. Für Eigentümern bedeutet dies noch mehr Geduld und eine realistischere Gesamtbewertung.

Merksatz 2026: Immobilienpreise werden regionaler – gute Mikrolagen bleiben knapp. Und schlecht erhaltene Objekte werden zunehmend abgestraft.

Bauen & Mieten im bäuerlichen Bodenrecht



Welchen Zweck verfolgt das bäuerliche Bodengesetz?

Gerade bei ehemaligen Bauernhöfen, Restbetrieben, Wohnhäusern mit Landwirtschaftsland oder Parzellen, die ganz oder teilweise in der Landwirtschaftszone liegen, kann die Rechtslage anspruchsvoll werden. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) regelt den Erwerb und die Veräusserung, die Erbteilung, die Verpfändung, die Zerstückelung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Im Grundsatz gilt:

1. **Erhaltungsgebot** – Landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliches Gewerbe sollen erhalten bleiben.
2. **Realteilungsverbot** – Von einem landwirtschaftlichen Gewerbe dürfen nicht willkürlich Teile (Grund wie Gebäude) abgetrennt werden.
3. **Zerstückelungsverbot** – Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht unter 25 Aren zerlegt werden (für Rebgrundstücke 15 Aren. Mindestflächen können kantonal variieren).
4. **Erwerbsbeschränkung** – Nicht jeder darf Landwirtschaftsland kaufen.
5. **Preiskontrolle** – Der Preis ist nicht frei.
6. **Belastungsgrenze** – Eine Überschuldung soll verhütet werden.

Unser Tipp

Für Bauten in der Landwirtschaftszone kann die Rechtslage sehr anspruchsvoll sein. Viel Freud und viel Ärger können nah beieinander liegen. Stellen Sie niemals ab allein auf einfache Vermutungen oder unpräzises Halbwissen.

Welche Beispiele veranschaulichen das BGBB?

Das klingt bis jetzt noch sehr abstrakt? Nicht mehr lange, wenn Sie im Alltag solche oder ähnliche Fragen antreffen, welche die teils knifflige Komplexität, nicht jedoch alle möglichen Stolpersteine, auf den ersten Blick sichtbar machen:

- ⇨ Fallbeispiel-1 **«Ein ehemaliges Bauernhaus oder Stöckli mit Umschwung soll als neues Eigenheim an eine Nichtlandwirte-Familie verkauft werden. Geht das?»**
- ⇨ Fallbeispiel-2 «**Eine Familie konnte ein Stöckli mit Umschwung erwerben und möchte nun noch einen Wintergarten und einen Carport anbauen. Geht das?»**
- ⇨ Fallbeispiel-3 **«Eine Familie möchte eine freie Wohnung in einem ehemaligen Bauernhaus mieten? Kommen daraus Probleme auf Mieter oder Vermieter zu?»**
- ⇨ Fallbeispiel-4: **«Ein Bauer und eine Privatperson möchten einen ehemaligen Kuhstall mit Umschwung zu Pferdeboxen mit Koppel umnutzen und vermieten. Dürfen die das?»**



In all diesen Fällen spielt das BGBB eine Rolle. Doch nicht in allen in gleichem Umfang. Und vor allem - in keinem Fall allein. Denn immer, wenn es Anliegen und Abklärungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Parzellen und Liegenschaften gibt, dann spielen ebenso zwingend die geltenden Gesetze und Verordnungen der (eidgenössisch dominierten) Raumplanung RPG/RPV genauso wie der Baugesetze und Bauordnungen (BauG/BO, kantonal wie kommunale) eine wichtige Rolle.

Mit anderen Worten: eine seriöse und strukturierte Abklärung tut Not.

Antworten respektive Lösungsansätze zu den Fallbeispiele von Seite 8

Fallbeispiel-1 (Normalerweise das umfangreichste aller vier Fallbeispiele):

- Die Ausganghypothese müsste lauten: «Im Prinzip möglich, aber es gibt viele Details, woran ein solches Vorhaben trotzdem scheitern könnte». Der klassische Fall für fast beliebig viele Untervarianten und Stolpersteine. Strukturierte Rechtsabklärung tut Not. Doch selbst 10 Seiten Gutachten würden nicht ausreichen, alle Fragen ohne Prüfung des konkreten Falles eindeutig zu beantworten.

Fallbeispiel-2 (Normalerweise das klarste aller vier Fallbeispiele):

- Die Ausganghypothese müsste lauten: «Im Prinzip nicht erlaubt, aber in gewissen Ausnahmefällen könnte eine Prüfung lohnenswert sein». Im Grundsatz sind bauliche Erweiterungen in der Landwirtschaftszone nicht erlaubt, nichtlandwirtschaftliche Wohn- und Parkiererweiterungen sowieso. Wobei nicht das BGBB den Ausschlag gibt, sondern das Raumplanungsgesetz (RPG). Wichtig auch die Frage, ob das Gebäude in der Landwirtschaftszone oder in der Bauzone steht.

Fallbeispiel-3 (Normalerweise das einfachste aller vier Fallbeispiele):

- Die Ausganghypothese würde lauten: «Im Prinzip ist das Vermieten von bestehendem, nicht benötigtem, landwirtschaftlichem Wohnraum, vergleichsweise einfach». Knifflig wird es, wenn dazu umgebaut (klare Beschränkungen RPG) oder ein Airbnb entstehen soll (noch klarere Auflagen und Beschränkungen).

Fallbeispiel-4 (Zum Glück nur sehr selten - weil das kniffligste aller vier Beispiele):

- Die Ausganghypothese müsste lauten: «Pensionspferdehaltung durch einen Landwirtschaftsbetrieb kann Landwirtschaft sein - und damit erlaubt. Die blosse Vermietung von Pferdeboxen qualifiziert dagegen noch keine landwirtschaftliche Tätigkeit». Daraus ergeben sich viele Stolpersteine (Standort? Eigentumsverhältnisse? Angebotsverhältnisse? Bauliche Anpassungen? u.a.m.). Weniger das BGBB als viel mehr die Zonenkonformität geben in diesem Fall den Ausschlag.

Unser Tipp

Für Bauten in der Landwirtschaftszone kann die Rechtslage sehr anspruchsvoll sein – Ziehen Sie immer frühzeitig die lokalen Behörden genauso wie bauliche und juristische Fachpersonen bei.

CHECKLISTE LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN UND BÄUERLICHES BODENRECHT

Bei landwirtschaftlichen Bauten und Umnutzungen raten wir auf jeden Fall zu seriöser und strukturierter Abklärung.



1. Untersteht das Grundstück dem BGBB?
2. Handelt es sich nur um ein landwirtschaftliches Grundstück oder um einen Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes?
3. Welche weiteren Gesetze und Verordnungen (z.B. RPG/RPV, BauG/BO) sind zwingend zu berücksichtigen?
4. Ist die angestrebte Nutzung überhaupt zulässig?
5. Ist die angestrebte bauliche Veränderung überhaupt zulässig?
6. Bestehen gesetzliche Vorkaufs-, Zuweisungs- oder andere Rechte Dritter?
7. Muss / Darf eine Parzelle separat abgetrennt bzw. verkauft werden?
8. Sind der angestrebte Preis und Konditionen überhaupt zulässig?

Unser Expertenhinweis

Für Bauten in der Landwirtschaftszone muss die Erfüllung der Rechtsgrundlagen immer kumulativ gewährleistet sein. d.h. landwirtschaftsrechtlich, raumplanerisch, eigentums-, nutzungs- und baurechtlich zugleich.

Die Erfüllung lediglich einer Gesetzesebene, hier z.B. BGBB, heilt nie die Nichterfüllung einer anderen Gesetzesebene, z.B. RPG/RPV.

Wir sind gerne für Sie da.

Egal ob für eine spontane Erstberatung, für eine unverbindliche Marktwerteinschätzung oder für sehr konkrete Fragen und ganz individuelle Anliegen rund um Ihr Eigenheim.

052 347 21 07

gruezi@dalpont.immo

www.dalpont.immo

Püntweg 2
8216 Oberhallau



Kostenlose Erstberatung.

Jetzt scannen & Termin vereinbaren!