

Patric Müller, Mitinhaber GEMAG Gebrüder Müller AG:

Mietzins als wichtigstes Kriterium.

Lage, Lage, Lage!

Die GEMAG Gebrüder Müller AG aus St.Gallen wurde 2010 von Patric und Jérôme Müller gegründet. Zu den Leistungen des Immobiliendienstleistungsunternehmens gehören Vermarkten, Verwalten und Beraten. Im Interview spricht Patric Müller darüber, was für ihn einen guten Standort ausmacht, über aktuelle Investitionsmöglichkeiten und Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

Patric Müller, wie beurteilen Sie den Kanton St.Gallen als Immobilienstandort generell?
Es gibt verschiedene Blickpunkte: Der Immobilieninvestor hat in der Region Ostschweiz die Möglichkeit, an Objekte zu vernünftigen Preisen zu gelangen. Investoren aus der ganzen Schweiz haben dies erkannt und investieren in St.Galler Objekte. Andererseits hat man mit einer höheren Leerstandsquote als z. B. in Zürich zu kämpfen.

«Solange die Zinsen auf rekordtiefem Niveau bleiben, wird weiterhin am Markt vorbeigebaut.»

Und wo sehen Sie Nachteile gegenüber anderen Regionen in der Ostschweiz?
Die Ostschweiz ist nach wie vor eine strukturschwache Region. Dies schlägt sich nicht nur beim Arbeitsmarkt und beim Konsum, sondern auch bei den Mietpreisen nieder. Somit ist diese Schwäche gleichzeitig auch eine Chance; denn in St.Gallen wohnt man im gesamtschweizerischen Vergleich sehr günstig.

Investiert die GEMAG auch eigenes Geld in Projekte, investieren Sie auch für Dritte oder beschränken Sie sich auf Vermarkten, Bewirtschaften und Beraten?
Das Investieren für Dritte überlassen wir den Banken. Wenn ein interessantes Projekt an uns herangetragen wird, beteiligen wir uns in der Regel finanziell und gleichzeitig auch an der Realisierung und dem Verkauf. Über die Müller Fischer AG, an der wir zur Hälfte beteiligt sind, realisieren wir auch eigene Projekte, vorwiegend im Bereich Altbau. Die Objekte bleiben nicht in unserem Bestand, sondern werden verkauft. Wir haben denn auch in unserem Bestand nur ein paar wenige eigene «Liebhaberobjekte».

Die Müller Fischer AG saniert in St.Gallen und Mörschwil derzeit grössere Liegenschaften. Nach welchen Kriterien wählen Sie die Objekte aus?
Das Immobilien-Einmaleins besagt: Der wichtigste Faktor ist die Lage, dicht gefolgt von der Bausubstanz. Auch wir handeln nach diesem Grundsatz.

2018 ersteigerte die Müller Fischer AG die Jugendstilvilla des Vereins für soziale Nothilfe in St.Gallen: Was machte die Villa für die GEMAG interessant?
Dieses Objekt ist ein gutes Beispiel um aufzuzeigen, wie wichtig Lage und Bausubstanz sind. Hier kommt eine weitere Komponente hinzu: der Mieter. Interessant war, dass es dazumal noch ungewiss war, wie das zukünftige Mietverhältnis aussehen wird, da der Vertrag im Sommer 2020 ausgelaufen wäre. Das finanzielle Potenzial war die Aushandlung des neuen Mietvertrages mit dem Kanton. Der Bau kann nicht verändert oder optimiert werden; das Potenzial auf dieser Seite war also nicht vorhanden. Trotzdem haben wir zugeschlagen; dieses Haus hat unsere St.Galler Herzen höherschlagen lassen.

Gibt es genügend attraktive Investitionsobjekte im Kanton St.Gallen oder ist es zunehmend schwierig, geeignete Objekte für Kunden zu finden, die auf der



Suche nach einem gewinnbringenden Renditeobjekt sind?
Wie in vielen Branchen hat das Internet auch in den Immobilienmarkt Licht gebracht. Durch diese Transparenz weiss man heute genau, welchen Wert ein Haus am Markt bringt. Hinzu kommt, dass viele institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Anlagestiftungen in St.Gallen zu sehr hohen Preisen investieren. Ebenfalls befinden wir uns in einem historisch tiefen Zinsumfeld, das die Immobilienpreise zusätzlich beflügelt. Dies macht es nicht gerade einfacher, an gute Objekte zu gelangen. Mit der richtigen Struktur, guten Kontakten sowie einer schnellen Abwicklung ist es für Profis jedoch noch immer möglich, an preiswerte und gute Objekte zu gelangen.

«Je grösser das Netzwerk eines Maklers, desto höher ist der Verkaufspreis eines Objektes.»

Wie hoch wird die reine Rendite bei einem Umbauprojekt gewichtet und wie wichtig sind Kriterien wie Ästhetik und Nachhaltigkeit?
Das wichtigste Kriterium ist der Mietzins nach einer Sanierung. Dieser rechtfertigt das Volumen geplanter Investitionen. Ästhetik und Nachhaltigkeit sind aber nicht weniger wichtig!

Welche Art Immobilien sind Ihrer Meinung nach längerfristig attraktiv?
Bezahlbares Wohnen an bevorzugten Lagen. Gewerbeflächen werden nicht zuletzt wegen der Corona-Krise immer weniger nachgefragt. Dies ist auch der Grund, weshalb man für die Finanzierung von Gewerbeobjekten zurzeit mehr Eigenmittel aufbringen muss.

Der Bauboom hält trotz Corona weiter an; es entstehen überall neue Überbauungen. Wird das so weitergehen?
Solange die Aktienmärkte volatil und die Zinsen auf rekordtiefem Niveau bleiben, wird weiterhin am Markt vorbeigebaut. Diese Wohnungen werden nicht für nachgefragtes Wohnen, sondern wegen des Anlagedrucks vieler institutioneller Anleger gebaut.

Der «Kampf um Kunden» auch im Immobilienstandort St.Gallen ist hart, Immobilienunternehmen gibt's fast wie Sand am Meer. Wie soll sich ein potenzieller Kunde seinen Partner auswählen?
Ein hilfreicher Parameter für die Wahl des Immobilienpartners sind seine Referenzobjekte. Grundsätzlich kann man sagen: Je grösser das Netzwerk eines Maklers, desto höher ist der Verkaufspreis eines Objektes.

Immobilieninvestments sind der grosse Trend, auch bei Pensionskassen. Wie nachhaltig sehen Sie diesen Trend, steuern wir dank überhöhter Nachfrage nicht auf eine Blase zu?
Eine Immobilienblase ist möglich, doch solange wir keine alternativen Investitionsmöglichkeiten haben und die Zinsen tief bleiben, gibt es keine Ausweichmöglichkeiten.

Was sind die Bau-Trends der Zukunft?
Verdichtet, ökologisch und smart.

In welchen Bereichen sieht die GEMAG AG derzeit das grösste Potenzial für Investitionsmöglichkeiten?
Liegenschaften mit Potenzial an bevorzugten Lagen.

Zum Schluss: Was ist ein Projekt der Zukunft, dass Sie gerne verwirklichen würden?
Einen Leuchtturm für die Stadt St.Gallen bauen.

Text: Tanja Millius Bilder: Marlies Thurnheer



Neu See Land, Rorschacherberg

www.neuseeland-rorschacherberg.ch

Exklusive Eigentumswohnungen am Bodensee

Direkt am Bodensee entstehen 34 exklusive Eigentumswohnungen. Der moderne und edle Ausbaustandard sowie die grosszügigen Terrassen sind nur wenige von vielen Vorzügen.

3.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	840'000
4.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	955'000
6.0-Zimmer Penthouse ab	CHF	2'825'000



Eschlen, Rorschacherberg

www.eschlen-rorschacherberg.ch

Attraktive Ein-/ und Doppeleinfamilienhäuser

An familienfreundlicher Lage in der Gemeinde Rorschacherberg entstehen 2 attraktive Einfamilienhäuser und 3 Doppeleinfamilienhäuser. Der Blick ins Grüne, ein moderner Ausbaustandard sind nur einige der vielen Highlights dieser Überbauung.

5.5-Zi. Einfamilienhaus ab	CHF	1'135'000
5.5-Zi. Doppeleinfamilienhaus ab	CHF	985'000



Am Giessen, Andwil TG

www.am-giessen-andwil.ch

Attraktive Ein-/ und Doppeleinfamilienhäuser

An familienfreundlicher Wohnlage entstehen vier Einfamilienhäuser, vier Doppeleinfamilienhäuser sowie zwei Reiheneinfamilienhäuser. Gestalten Sie mit unserer Unterstützung Ihr neues Traumhaus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

5.5-Zi. Einfamilienhaus ab	CHF	1'045'000
5.5-Zi. Doppeleinfamilienhaus ab	CHF	860'000
5.5-Zi. Reiheneinfamilienhaus ab	CHF	825'000

Beratung und Verkauf

THOMA
IMMOBILIEN TREUHAND

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13a
8580 Amriswil
Tel. 071 414 50 60
Vertrauen seit 1978.