Immopuls Inhalt

Wohnraum

88 Licht und Schatten auf dem Immobilienmarkt

100 Hier entsteht Ihr neues Zuhause

Arbeitsraum

112 Diese Gewerbebauten entstehen in der Ostschweiz

118 Das baut die öffentliche Hand in der Ostschweiz

Finanzierungen

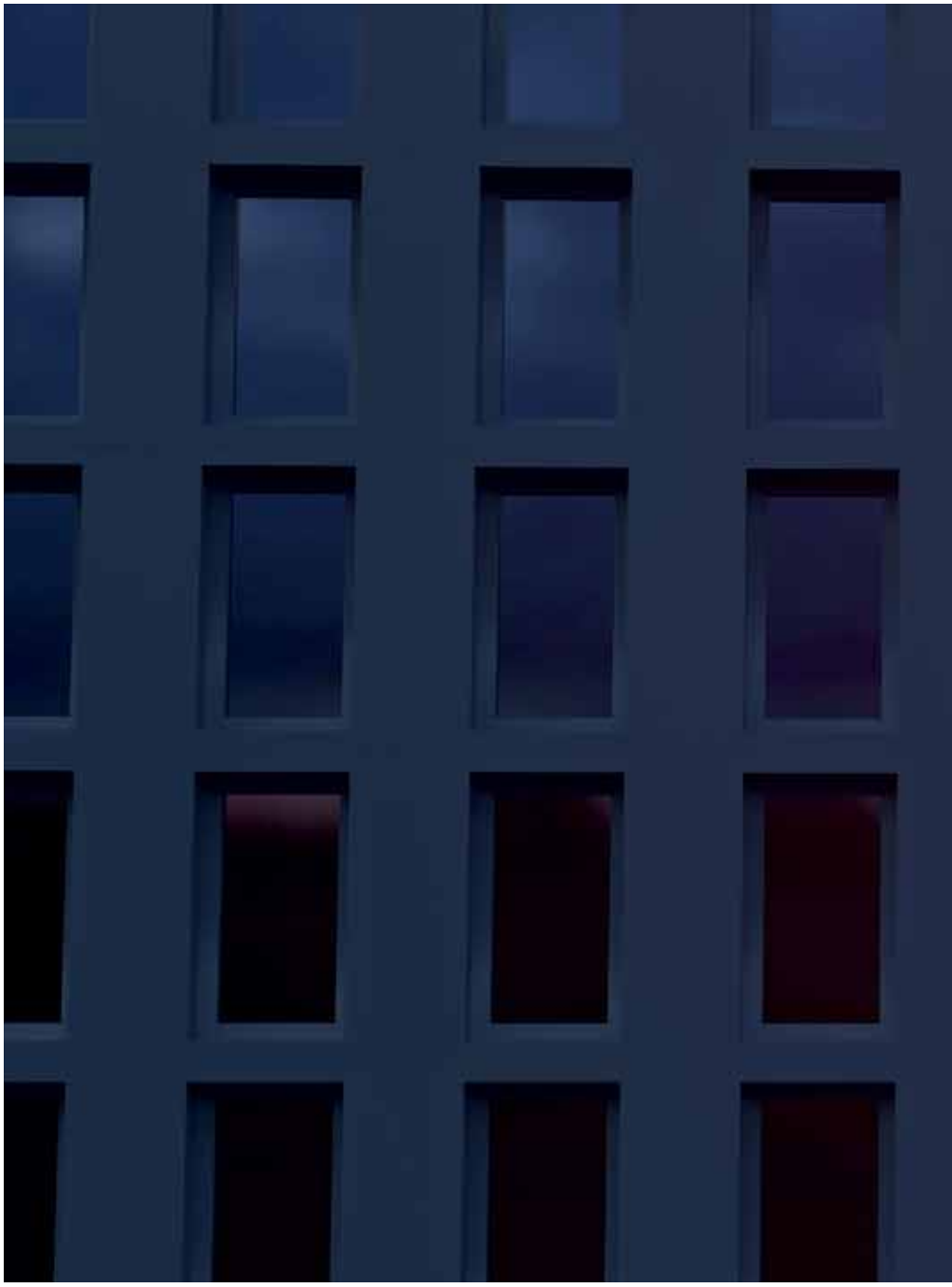
124 Tipps für die Immobilienfinanzierung

Immobilien-Player

128 Die Ostschweizer Immobilien-Köpfe

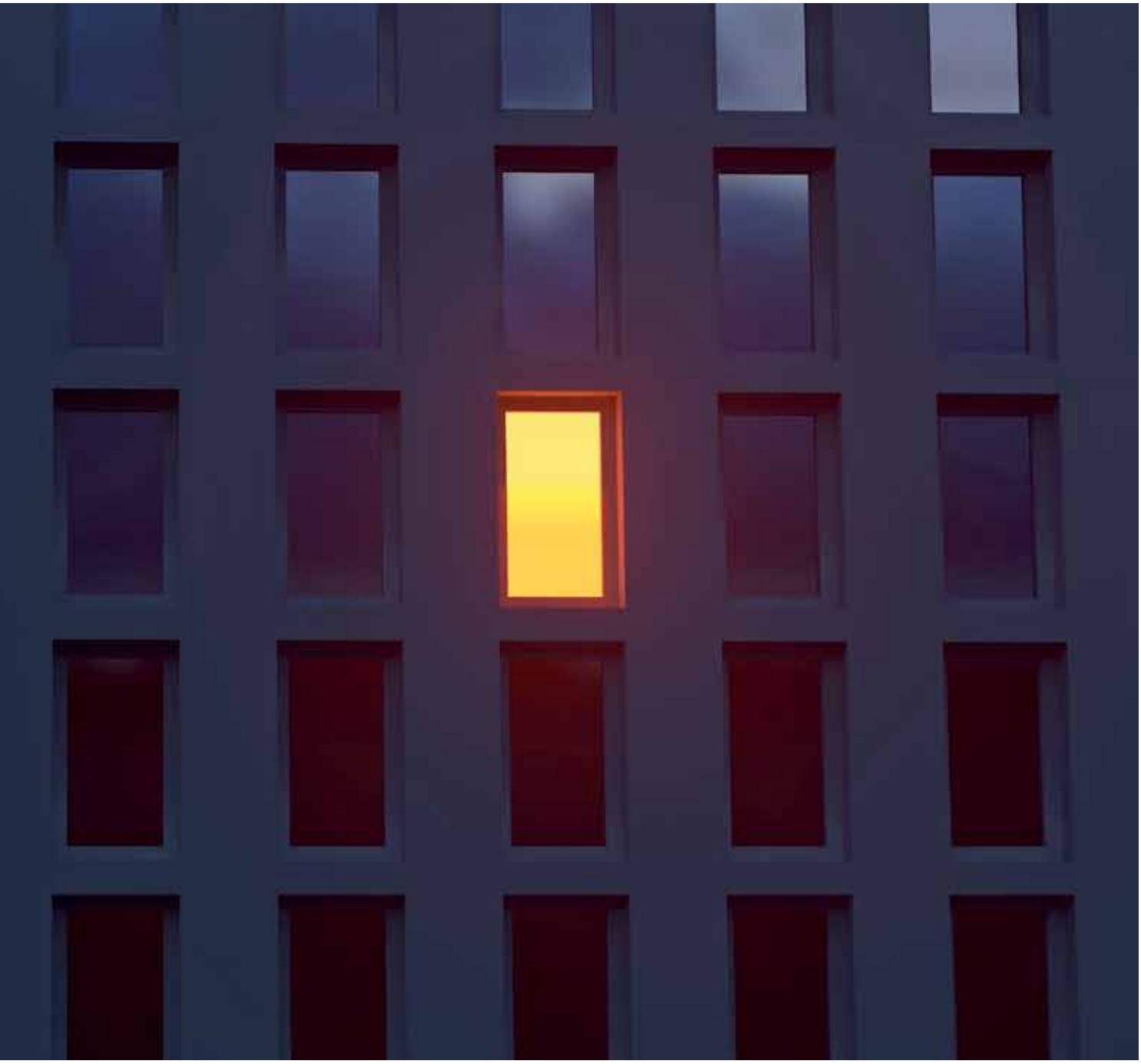
Gebäudetechnik

144 Mehr als frische Luft



Licht und Schatten auf dem Immobilienmarkt

Text Stephan Ziegler
Bilder zVg



Wie entwickeln sich Preise und Nachfrage für Wohneigentum 2024? Welche Objekte und Regionen sind gefragt? Und kann der Markt die Nachfrage befriedigen? Im LEADER-Sonderteil Immopuls schätzen Ostschweizer Immobilien-Spezialisten die aktuelle Lage ein. >>







>> Die Immobilienpreise in der Schweiz werden im Jahre 2024 nachhaltig stabil bleiben, ist Daniel Fässler von der Leven Property AG aus St.Gallen überzeugt. «Insbesondere in den Metropolregionen zeigt sich zwar eine seitwärts gerichtete Tendenz für die Preise von Wohneigentum, es zeichnet sich jedoch kein Preiszerfall ab.» Die aktuelle Marktdynamik deute darauf hin, dass in den kommenden Jahren keine negative Preisjustierung zu erwarten ist. «Typischerweise treten solche Korrekturen auf, wenn nach einer Phase des schnellen Wachstums eine Anpassung der Immobilienpreise an ein nachhaltigeres Niveau erforderlich wird. Derzeit gibt es keine Anzeichen dafür, dass eine solche Anpassung in absehbarer Zukunft notwendig sein wird», so Fässler.

Ähnlich sieht es Adrian Frei von der Aforia Immobilien AG aus Horn: «Nachdem wir im 2023 bereits eine Abschwächung erfahren haben, werden auch in diesem Jahr die Preise im privaten Bereich eine Seitwärtsbewegung machen.» Dies werde auch davon abhängig sein, wie sich die Konsumentenstimmung in der Schweiz entwickelt. «Aufgrund der zu erwartenden leichten Leitzinssenkungen bin ich zuversichtlich, dass Kaufbereitschaft und Euphorie zum Kauf wieder zunehmen.»

Höhere Zinsen und weniger Projekte

Alexander Morant von der Morant AG aus St.Gallen und Sandra Petrocelli von der Goldinger Immobilien AG aus Frauenfeld, gehen mit Fässler und Frei einig: «Die Preise bleiben praktisch unverändert. Höhere Zinsen und weniger Projekte halten sich in etwa die Waage. Momentan sind ja die Häuser gebaut, die 2024 verkauft werden sollen. Bei diesen geht der Preis nicht beliebig nach unten, nur weil die Nachfrage kleiner wird», sagt Morant. Und Petrocelli fasst zusammen: «Die Preise stagnieren, sinken aber nicht.»

Beni Beerli von der St.Galler Gemag wagt eine leicht andere Prognose, er geht eher von steigenden Preisen aus. «Aufgrund des knappen Angebots an Wohneigentum und der eher wieder sinkenden Zinsen werden Wohneigentumseinheiten ein begehrtes Gut bleiben. In Kombination mit den weiter steigenden Bevölkerungszahlen dürften am Markt weitere Preissteigerungen zu beobachten sein – insbesondere an begehrten Lagen», prophezeit auch Andreas Pfister von der Max Pfister Baubüro AG aus St.Gallen.

Nachfrage auf hohem Niveau stabil

Nach dem durch die Corona-Pandemie ausgelösten Boom ist die Nachfrage nach Wohneigentum wieder auf ihr langfristiges Mittel zurückgekehrt. «Die Nachfrageindizes für Eigentumswohnungen sind um etwa 20 Prozent gesunken, während jene für Einfamilienhäuser sogar um etwa 30 Prozent gefallen sind. Trotz dieser Entwicklung bleibt festzustellen, dass die schweizweite Nachfrage weiterhin auf sehr hohem Niveau stabil ist», bilanziert Daniel Fässler.

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibe besonders in städtischen Ballungsräumen und beliebten Regionen hoch. «Ebenfalls erwähnenswert ist, dass die Vermarktungsdauer für Immobilien sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern auf einem historisch niedrigen Niveau verharrt. Inserierte Objekte finden nach wie vor schnell eine Käuferschaft, obwohl das Interesse pro Objekt leicht gesunken ist», so Fässler.

Auch Adrian Frei ist überzeugt, dass sich «die Schweizer im Vergleich zu einem primär von schlechter Konsumentenstimmung geprägtem 2023 heuer feststellen, dass sich die Immobilienpreise robust halten und der Zeitpunkt aufgrund möglicher mittelfristiger Zinssenkungen günstig ist, um sich ein Eigenheim zu einem fairen Preis zu

«Für viele steht der Erwerb von Wohneigentum weit oben auf der Wunschliste.»

(von links) Adrian Frei, Aforia Immobilien AG; Daniel Fässler, Leven Property AG; Andreas Pfister, Max Pfister Baubüro AG

kaufen». Somit erwartet er eine sich verbessernde Nachfrage, die bis zum Jahresende kontinuierlich zunehme.

Ins gleiche Horn stossen Beni Beerli, Sandra Petrocelli und Andreas Pfister: Die Nachfrage werde nach den wahrscheinlich anstehenden Zinssenkungen wieder anziehen. «Für viele steht der Erwerb von Wohneigentum weit oben auf der Wunschliste. Der Zinsanstieg dürfte zwar den Erwerb von Wohneigentum für einkommensschwächere Haushalte erschwert haben, dennoch bleibt die Gruppe der potenziellen Käufer gross. Nicht zuletzt auch aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung», begründet Pfister.

Alexander Morant ist vorsichtiger: «Ich sehe die Nachfrage eher sinkend, zumindest in und um St.Gallen. Einerseits bremsen die aktuell höheren Zinsen, kombiniert mit einer allgemeinen Bauteuerung. Andererseits spüren wir eine allgemeine Verunsicherung wegen einer möglichen Rezession.»

Grosse Einheiten an guten Lagen sind am meisten gefragt

Die Schweizer sind traditionell ein Volk von Mietern, nur etwa 39 Prozent der Bevölkerung wohnen in Eigenheimen, was weltweit zu den niedrigsten Eigenheimquoten zählt. Der Erwerb von Wohneigentum gestaltet sich besonders in Städten wie Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern, Winterthur, Luzern oder St.Gallen aufgrund der hohen Immobilienpreise und strengen finanziellen Voraussetzungen als herausfordernd. In diesen Städten ist die Nachfrage so hoch, dass die Leerstandsquoten sehr niedrig sind – beispielsweise in Zürich, wo die Leerstandsquote bei nur 0,06 Prozent liegt und Eigentumswohnungen kaum verfügbar sind.

Besonders nach der Corona-Pandemie ist das Bedürfnis nach mehr Wohnraum gestiegen. «Viele suchen aufgrund des vermehrten Homeoffice nach grösseren Wohnungen mit Annehmlichkeiten wie weitläufigen Terrassen, privaten Gärten oder zusätzlichen Zimmern für Kinder. Die Präferenz liegt dabei auf modernen, offenen Wohnbereichen, die ein helles und grosszügiges Raumgefühl vermitteln», weist Daniel Fässler auf aktuelle Präferenzen hin. Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernen und durchdachten Grundrissen in städtischen Gebieten werde weiterhin bestehen.

Aber nicht nur, ist Adrian Frei überzeugt: «Die bisher beliebten Standorte werden weiterhin bei den Käufern gefragt sein. Dazu gehören Gemeinden wie Kreuzlingen, Bottighofen, Scherzingen, Uttwil, Neukirch, Roggwil-Freidorf, Steinach, Tübach, Goldach, Horn, Mörschwil, Zuzwil, Sulgen, Bürglen oder verschiedene Quartiere von St.Gallen.» Sobald wieder ein deutlicher Vorteil beim Thema «Kaufen günstiger als Mieten» besteht, werde dies den Markt beflügeln. Damit rechnet Frei aber frühestens Ende 2025, Anfang 2026.

Beni Beerli und Andreas Pfister spannen den Bogen noch etwas weiter: «Wie üblich verzeichnen >>



Gefragt ist Wohnraum mit Terrassen oder Gärten.

«Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern dürfte am grössten sein.»

>> die Regionen Zürich und Zentralschweiz immer noch die grösste Nachfrage, was sich auch auf die Preise auswirkt», so Beerli. Und Pfister schätzt: «Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern an guten Lagen dürfte am grössten sein. Eine solche macht meiner Meinung nach eine gute Anbindung an den Grossraum Zürich aus. Viel Potenzial haben daher das Sarganserland, das Linthgebiet/Oberer Zürichsee und die Stadt St.Gallen.»

Auch Alexander Morant sieht die Lage als Hauptkriterium. «An guten Standorten verkaufen sich eher grössere Wohnungen mit mehr Komfort immer gut; mässige Lagen mit ‹normalen› Wohnungen sind da schon harziger.» Investoren können an «schlechten» Lagen nicht mehr so einfach alle Wohnungen zu jedem Preis verkaufen. Daher werde weniger investiert – und es gibt wieder weniger Wohnungen. Und Sandra Petrocelli ergänzt: «Wir haben das Glück, viele Immobilien im Bodenseeraum anbieten zu dürfen. Da ist die Nachfrage immer noch sehr gut. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum sind jederzeit gefragt.»

Markt hinkt Nachfrage hinterher

Seit 2017 verzeichnet die Schweiz einen rückläufigen Trend im Neubau von Wohnungen, und im vergangenen Jahr wurde die niedrigste Anzahl an genehmigten Wohneinheiten in den letzten zwei Jahrzehnten verzeichnet. Dass zurzeit zu wenig Wohnungen gebaut werden, werde sich in naher Zukunft verdeutlichen, warnt Daniel Fässler. «Raumplanung, sinkende Baulandreserven und langsame Verdichtungsprozesse sind wesentliche Faktoren, die die Bautätigkeit von Wohnungen weiterhin deutlich einschränken.»

Adrian Frei sieht hier die Ostschweiz etwas im Vorteil: «Anders als in gesamtschweizerischen Szenarien hat die Ostschweiz einen gesunden Markt und eine hohe Bautätigkeit. Die Nachfrage steht einem guten Angebot gegenüber. Somit bin ich überzeugt, dass eine gute Balance herrscht und die Nachfrage befriedigt werden kann.» Möglicherweise werde unsere Region davon profitieren, dass

Anzeige



Jetzt einfach Richtofferte bestellen
meiertobler.ch/immo

Die Heizung sanieren ist ganz schön smart

Eine neue Heizung ist gefragt. Dazu braucht es die richtige Unterstützung und die besten Produkte. Wir begleiten Sie gerne dabei und stellen Ihnen unsere smarten Wärmepumpen vor. Dank SmartGuard sind diese jederzeit in den besten Händen – und Sie nur noch mit den schönen Seiten des Lebens beschäftigt.

Einfach Haustechnik

meier tobler



Seit 2017 werden weniger neue Wohnungen gebaut.

Regionen wie Zürich vorwiegend im Mietbereich die Nachfrage bei Weitem nicht befriedigen können, was die Preise hochtreibt – und damit die Ostschweizer Immobilien für Zürcher vergleichsweise erschwinglich macht. «Dank guter Anbindung mit ÖV und Individualverkehr dürften vorrangig gut angebundene Orte von mehr Nachfrage profitieren», ist Frei überzeugt.

Andreas Pfister und Alexander Morant sehen es ähnlich. «In Märkten wie dem Grossraum Zürich kann die Nachfrage bei Weitem nicht befriedigt werden. Es wird zu wenig gebaut. In der Ostschweiz reicht es gerade noch so», so Pfister. Morant sieht bei den grossen Wohnungen an guter Lage kein Verkaufsproblem. «Bei den ‹normalen› Wohnungen hingegen ist es nicht so, dass der Verkauf von selbst läuft.» Sandra Petrocelli hingegen sieht für die Ostschweiz generell «ein Überangebot an Immobilien jeglicher Art» – für sie könnte gar zu Preisanpassungen nach unten kommen. Beni Beerli fasst es so zusammen: «Es kommt auf die Region an. In Hot-Spot-Regionen kann der Markt die Nachfrage kaum befriedigen.»

Nachfrageüberhang auch in Zukunft

Daniel Fässler und Beni Beerli sehen deshalb für die nähere Zukunft einen weiteren Rückgang der Leerwohnungsziffer – und steigende Mieten. Da weniger gebaut wird und die Nettozuwanderung zunimmt, wird die Nachfrage in gewissen Regionen kaum befriedigt werden können.

Adrian Frei empfiehlt deshalb: «Noch haben wir eine gute Balance. Diese wird durch eine bessere Konsumentenstimmung und positive Zinsaussichten eher in Richtung Nachfrageüberhang tendieren, sodass mittelfristig wieder mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen ist.» Der Zeitpunkt zum Kauf sei im Moment also günstig. «Sobald wieder mehr Kauffreudige in den Markt eintreten, werden wir hauptsächlich an beliebten Lagen und Orten eine umkämpftere Nachfrage sehen. Derzeit haben wir aber auch an diesen Orten noch gute Möglichkeiten, ohne Zeitdruck die Angebote abzuwägen», so Frei. Die Tendenzen zeigten, dass diese Zeiten bald wieder ändern werden.

Und Andreas Pfister fordert, dass «wieder mehr gebaut wird». Die Zuwanderung in die Schweiz ist weiterhin gross und ein markantes Nachfragewachstum die logische Folge. «Qualitativ hochwertiger, bezahlbarer und verfügbarer Wohnraum ist ein enorm wichtiger Standortfaktor, der in der Schweiz zusehends unter Druck kommt», warnt er. Nicht zu vernachlässigen sei auch der Bestand an Altbauten. «Da besteht ein grosser Nachholbedarf bei den Sanierungen. Schlecht unterhaltene Altbau-Objekte leisten kaum einen Beitrag für die Befriedigung der Nachfrage» – das zeige sich etwa am hohen Leerwohnungsbestand in der Stadt St.Gallen und Umgebung.

Zuwarten oder zuschlagen?

Hier sind sich fast alle Immobilienexperten einig: Jetzt zu kaufen, lohnt sich. Weniger einig sind sie sich über die beste Finanzierung, Adrian Frei empfiehlt eine höchstens zweijährige Festhypothek, um von möglichen Zinssenkungen in der >>



Verkaufserfolg neu definiert.

Bestpreis in Bestzeit.

IMMOLEAGUE®

immoleague.ch

Kobelt
Haus. Holzbau. Umbau.



Kobelthaus
Architektur und Realisierung.

- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Architektenhaus
- Generationenhaus



Kobeltholzbau
Umbau. Innenausbau. Hausbau.

- Holzhaus
- Systembau
- Umbau
- Innenausbau



Kobeltumbau
Renovation und Erweiterung.

- Umbau
- Erweiterung
- Renovation
- Energetische Verbesserung

071 775 85 85 | www.kobeltag.ch





(von links) Alexander Morant, Morant AG; Sandra Petrocelli, Goldinger AG; Beni Beerli, Gemag.

>> Zukunft zu profitieren, während Beni Beerli eher zur zehnjährigen tendiert – «diese ist heute wieder unter zwei Prozent zu haben».

Einzig Alexander Morant mahnt zur Vorsicht: «Ich denke, dass die Verkaufspreise für ganze Liegenschaften nach wie vor eher zu hoch sind. Einzelne Wohnungen sind zwar je nach Lage eher bezahlbar. Beim Häuserkauf würde ich allerdings warten.

Daniel Fässler sagt es so: «Wenn Sie über ausreichende Mittel verfügen und eine Immobilie finden, die Ihren Bedürfnissen entspricht, könnte es sinnvoll sein, zuzuschlagen. Letztlich ist es wichtig, gut informiert eine Entscheidung zu treffen, die sowohl die finanziellen Möglichkeiten als auch die persönlichen Bedürfnisse und Zukunftspläne berücksichtigt.»

Im Würgegriff von Normen, Vorschriften und bürokratischen Hürden

Andreas Pfister identifiziert drei aktuelle Hauptprobleme der Immobilienbranche: Einsprachen, Bürokratie und Fachkräftemangel. «Einsprachen sind heute auch bei kleinen Projekten an der Tagesordnung. Meist wird damit versucht, Partikularinteressen zu schützen, was dem Vorhaben der inneren Entwicklung diametral entgegensteht.» Das Erheben einer Einsprache müsste einerseits mit einem viel grösseren Kostenrisiko verbunden sein, andererseits müssten Einsprachen von der öffentlichen Hand schneller bearbeitet werden.

Bauen ist zudem nicht nur Pfisters Ansicht nach viel zu kompliziert geworden. «Unzählige administrative Hürden sind zu überwinden und der Berg an Vorschriften wächst unaufhaltsam. Ernüchternd scheint mir hierbei, dass die Qualität der Neubauten in der Schweiz dadurch kaum merklich angestiegen ist. Insbesondere die Realisationsdauer ist aber länger geworden.» Die Bauwirtschaft leidet auch deutlich unter dem Fachkräftemangel, weist Sandra Petrocelli auf eine weitere Hürde hin. Gute Handwerker sind zwar für die Realisation von Bauvorhaben eminent wichtig, zurzeit aber zu wenig verfügbar.

Auch für Daniel Fässler ist die Entwicklungszeit ab der ersten Projektidee in der gesamten Schweiz zu langatmig. «Im Würgegriff von unzähligen Normen, Vorschriften und bürokratischen Hürden gehen wir unter.» Die fortlaufende Einführung neuer Vorschriften macht das Bauen komplizierter, teurer und zeitaufwendiger – und leider führt dies häufig auch zu architektonischer Monotonie. «Individuelle Bauvorhaben, die von Fachleuten erarbeitet und von den zuständigen Behörden begleitet werden, geraten oft in einen Strudel von Forderungen, Anpassungen und nicht nachvollziehbaren Eigeninteressen, speziell seitens der Nachbarschaft», bedauert Fässler. Dies führe dazu, dass die ursprünglichen Pläne bis zur Unkenntlichkeit verunstaltet werden und finanziell unattraktiv werden. «Diese Situation stellt sowohl die Bauherren, die Behörden als auch uns Projektentwickler immer wieder vor neue Herausforderungen. Jeder möchte verdichtetes Bauen, aber lieber in der Nachbargemeinde und nicht bei sich.»

Das Stichwort «innere Verdichtung» nimmt Adrian Frei gerne auf: «Es sind vielerorts vorwiegend die Faktoren der übergeordnet gewünschten inneren Verdichtung, die bei angrenzenden Eigentümern keine Freude auslösen.» Kommunikation und Integration seien hier wichtig, um Projekte voranzutreiben und zeitgerecht zu einer Bewilligung zu bringen. Den Fachkräftemangel sieht er nicht allzu dramatisch: «Ich erwarte, dass sich die Situation hinsichtlich Arbeitsvolumen wieder entspannt und damit der Fachkräftemangel zwar partiell noch da ist, aber etwas nachlässt.»

Beni Beerli und Alexander Morant machen – neben der Bürokratie, der langsamen Verwaltung, >>

«In Hot-Spot-Regionen kann der Markt die Nachfrage kaum befriedigen.»



Sollen Einsprecher künftig ein Kostenrisiko tragen?

>> komplizierten Sondernutzungsplänen und der Einsprachenflut – noch auf einen weiteren Aspekt aufmerksam: die erhöhten Bau- und Finanzierungskosten. Diese wirken ebenfalls hemmend auf die Bautätigkeit – ein toxischer Mix.

Hürden für Bauherren runter, für Einsprecher rauf

Andreas Pfister, Adrian Frei und Beni Beerli sind sich einig: Die Hürden für willkürliche und aussichtslose Einsprachen müssen deutlich erhöht und teurer werden, die Verfahren beschleunigt. Ebenso sollten regulatorische Hürden wie übertriebene Lärmschutzvorschriften abgebaut werden. «Bauen muss wieder einfacher werden», bringt es Pfister auf den Punkt. «Die Politik sollte darum bemüht sein, dass verbindliche Bauvorschriften erlassen werden, die den Bauwilligen den Spielraum klar aufzeigen.»

«Einsprachen sind heute auch bei kleinen Projekten an der Tagesordnung.»

Alexander Morant bringt einen möglichen ersten Lösungsansatz ins Spiel: «Gerichte sollten die Möglichkeit erhalten, Baugesuche nicht als Gesamtes abzuweisen, nur weil die Einsprachen auf Formfehler oder Details abzielen.»

Die Bau- und Immobilienwirtschaft stellt einen entscheidenden Impuls für die Wirtschaft dar, wobei sie bedeutende Fortschritte in den Bereichen erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft, Begrünung und nachhaltiges Bauen vorantreibt. «Die Politik erkennt die Bedeutung dieser Branchen und strebt bereits heute an, die Planungs- und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen», sagt Daniel Fässler. In den kommenden Jahren soll dies insbesondere durch die Digitalisierung von Prozessen, die Vereinfachung von Vorschriften und die Beschleunigung der Bearbeitungszeiten bei Baugesuchen erreicht werden. «Ein weiterer Lösungsansatz liegt darin, dass die Politik überlegt, ob Einsprecher zukünftig ein Kostenrisiko tragen sollen. Die Vielzahl an Einsprachen, Rekursen und Verzögerungen resultiert oft aus dem fehlenden Kostenrisiko.»

Während Bauherren durch Gerichtsverfahren und Verzögerungen mit erheblichen Kosten konfrontiert sind, bleibt eine Einsprache grundsätzlich kostenfrei. «Das aktuelle Postulat von Ständerätin Andrea Gmür weist in eine vielversprechende Richtung», freut sich Fässler: Der Bundesrat soll eine gesetzliche Grundlage prüfen, um Einsprecher zu verpflichten, ein «massvolles Kostenrisiko» zu tragen. «Ich teile diese Meinung vollumfänglich. Es ist zumutbar, dass ein Nachbar, der sich zu einem Baubewilligungs- und Nutzplanverfahren äussern möchte, die Kosten für Verfahren und Verzögerungen trägt, falls sich seine Rügen als unbegründet erweisen.» ▬

Anzeige

gantenbein +partner



management am bau www.gantenbein-partner.ch st.gallen, herisau, balgach