St. Galler Tagblatt

Wer die St. Galle

Immobilien Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfirmen: Sechs von zehn Gebäuden an bester Lage in der St. Galler Altsta
St. Galler Altstadt zu gewichtigen Veränderungen: Fast die Hälfte aller Immobilien hat seit 2007 den Besitzer gewechselt.

Tim Naef, Luca Ghiselli
ostschweiz@tagblatt.ch

Altstadthäuser sind nicht nur historisch wertvoll. Die Liegenschaften an bester Lage sind dank hoher Passantenfrequenzen eine lukrative Anlage. Aber wem gehört eigentlich die St. Galler Altstadt? Wer profitiert von den hohen Mietzinsen und der rasanten Wertsteigerung?

«Tagblatt»-Recherchen zeigen: Versicherungen, Fonds und Immobilienunternehmen besitzen den Löwenanteil der Liegenschaften an den zentralen Einkaufsstrassen. Viele haben ihren Firmensitz in Zürich, manche aber auch im Ausland – zum Beispiel in Luxemburg oder Deutschland.

Weg von privatem Eigentum, hin zu institutionellen Anlegern

Es fällt auf: Immer weniger Private und Erbgemeinschaften besitzen Liegenschaften an attraktivster Lage. Die öffentliche Hand fällt fast ganz aus dem Raster. Die Besitzverhältnisse an den meistfrequentierten Einkaufspassagen der St. Galler Altstadt – der Multergasse, Neugasse, Marktgasse und Spisergasse – entwickeln sich deutlich in eine Richtung: Weg von privaten Eigentümern und Erbgemeinschaften, hin zu institutionellen Anlegern, sprich Immobilienunternehmen, Fonds und Versicherungen.

20 000
Franken Miete pro Monat sind für ein 200 Quadratmeter grosses Ladenlokal an der Marktgasse möglich.

60%
aller Liegenschaften gehören institutionellen Anlegern wie Versicherungen, Pensionskassen oder Immobilienfirmen.

46%
aller Immobilien an bester Lage in der St. Galler Altstadt wurden seit 2007 verkauft.

«Dies entspricht dem nationalen Trend», sagt Urs Küng vom Immobilienunternehmen Partner Real Estate. In anderen Schweizer Städten sei der Anteil Gebäude an bester Lage, die institutionellen Anlegern gehören, gar noch höher. Nur noch wenige Detaillisten in der St. Galler Altstadt besitzen die Liegenschaft, in der sie geschäften, auch selbst. Beispiele dafür sind das Coiffeur- und Parfümeriegeschäft von Rico und Rolf Baettig an der Multergasse sowie das benachbarte Kaffee- und Teegeschäft Baumgartner.

Finanzkrise liess Immobilienpreise steigen

Die Recherchen zeigen: Rund ein Viertel der Liegenschaften an den zentralen Einkaufsmeilen gehören noch privaten Anlegern oder Erbgemeinschaften. Tendenz: sinkend. Zwölf Häuser gehören privaten Aktiengesellschaften, die ihr Geld nicht mit dem Immobilienhandel verdienen. Spitzenreiter in der St. Galler Altstadt in Sachen Grundeigentum ist der Schweizer Lebensversicherungskonzern Swiss Life: Er besitzt ebenfalls zwölf Immobilien.

Einen Grund für die aktuelle Immobiliensituation in der St. Galler Altstadt nennt Jérôme Müller von der St. Galler Immobilienfirma Gemag: «Es gibt immer mehr institutionelle Anleger, weil diese über mehr Eigenmittel verfügen als Privatpersonen oder die öffentliche Hand.» Da Immobilien auch in schwierigen Zeiten Profite abwerfen würden, hätten Versicherungen, Pensionskassen und Banken vermehrt in Immobilien investiert.

Dies wiederum sei den Liegenschaftsbesitzern zugute gekommen. «Durch die Finanzkrise und die damit verbundenen Negativzinsen sind die Immobilienpreise derart gestiegen, dass viele Liegenschaftsbesitzer ihre Chance genutzt und ihre Häuser verkauft haben», so Müller. In der Tat findet seit 2008 in der St. Galler Altstadt ein regelrechter Immobilien-Ausverkauf statt: Von den 125 untersuchten Liegenschaften haben in den vergangenen zehn Jahren 53 den Eigentümer gewechselt. Rechnet man das Jahr 2007 noch dazu, sind es gar 58 – also rund die Hälfte.

«Öffentliche Hand sollte sich nicht spekulativ verhalten»

Handkehrum gibt es auch Liegenschaften, die seit Jahrzehnten in denselben Händen sind. Beispiel dafür ist die Neugasse 2, das heutige Restaurant Marktplatz. Die Immobilie ist seit 1929 im Besitz der Brauerei Schützengarten.

Aber auch private Aktiengesellschaften und die Politische Gemeinde St. Gallen besitzen ihre Liegenschaften in der St. Galler Altstadt schon länger. Letztere besitzt an den genannten Einkaufspassagen drei Liegenschaften. «Das ist nicht wenig», sagt Jérôme Müller von Gemag. Und auch Urs Küng von der Partner Real Estate sagt: «Für die öffentliche Hand ergibt es keinen Sinn, Gebäude an bester Lage aufzukaufen. Dies, weil sie sich nicht spekulativ verhalten, sondern die Objekte dem Gemeinwohl zur Verfügung stellen sollte», so Küng.

Nur das Amtshaus gehört der Stadt

Die einzigen vier Liegenschaften in städtischem Besitz befinden sich an der Ecke Neugasse/Marktgasse und bilden zusammen das Amtshaus. Darin untergebracht ist also die städtische Verwaltung selbst. Das Liegenschaftenportfolio der Politischen Gemeinde gliedert sich in zwei Kategorien: Im Verwaltungsvermögen sind all jene Gebäude, welche die Stadt selbst zu ihren eigenen Zwecken braucht. Dazu gehören neben dem Amtshaus zum Beispiel das Rathaus oder die Werkhöfe von Stadtwerken und Strassenbauamt.

Die Stadt verfügt aber auch über zahlreiche Liegenschaften im Finanzvermögen. Diese werden an Dritte – sei es zu Gewerbe- oder Wohnzwecken – weitervermietet und werfen Rendite ab. Warum besitzt die Stadt an attraktivster Lage keine Liegenschaften ausser das Amtshaus? «Nicht, weil wir nicht wollen würden», sagt die St. Galler Baudirektorin Maria Pappa auf Anfrage.

Gerade in den vergangenen Jahren seien zahlreiche Liegenschaften in der Altstadt verkauft worden, für die sich auch die Stadt St. Gallen interessierte – und mitbot. Das Problem: Der Verkaufspreis der Liegenschaften an den Stadtsanktgaller Einkaufsmeilen sei jeweils doppelt bis dreifach so hoch gewesen wie der Schätzwert. «Diese Immobilien sind für Anleger äusserst attraktiv. Spekulanten treiben deshalb den Preis in die Höhe. Dieses Spiel wollen wir nicht mitspielen», sagt Pappa.

Schliesslich diene der Kauf von Liegenschaften denn auch nur bedingt als Lösung für das Problem mit den hohen Ladenmieten in der Altstadt. «Wenn wir die Liegenschaft teuer kaufen, müssten wir sie auch teuer vermieten.» Auch die Stadt habe von Gesetzes wegen ihre Renditepflicht bei Liegenschaften im Finanzvermögen, deren Minimalhöhe sie zu erfüllen habe, sagt die Baudirektorin.

Pro-City-Präsident: «Der freie Markt funktioniert»

Der Mietzins ist neben den Personalkosten der grösste finanzielle Aufwand für Geschäfte in der St. Galler Altstadt. Das bestätigt Ralph Bleuer, Präsident von Pro City St. Gallen. «Günstige Mietzinsen sind deshalb sehr wichtig.» Die aktuelle Immobiliensituation lasse das aber nicht immer zu. Bleuer hält allerdings wenig davon, dass die Politische Gemeinde St. Gallen Liegenschaften kauft und so mitmischt. «Das Eingreifen in den Markt ist immer gefährlich.» Zwar sei es so, dass sich die steigenden Werte der Immobilien auch auf die Miete auswirkten. Es gebe aber, auch in der St. Galler Altstadt, immer noch zahlreiche Liegenschaften mit fairen Bedingungen. Zu einem besseren Verhältnis zwischen Detaillisten und Immobilienbesitzern habe letztlich auch das Forum Zukunft St. Galler Innenstadt beigetragen. «Wir sind dort an einem runden Tisch zusammengekommen, damit die Liegenschaftenbesitzer auch die Sorgen, Nöte und Ängste von Gewerbetreibenden erfahren.»

Private Hauseigentümer sind oft dialogbereiter

Ralph Bleuer ist überzeugt, dass der Immobilienmarkt in der St. Galler Altstadt noch gut genug funktioniert. «Ein aktives Eingreifen der Stadt ist aus meiner Sicht nicht notwendig.» Es gehe letztlich um privates Eigentum, das es zu schützen gelte. «Sonst sind wir nicht mehr in einer freien Marktwirtschaft.» Klar gebe es einzelne Liegenschaftenbesitzer, die kaum zum Dialog bereit sind. Man könne aber nicht pauschalisieren. Grundsätzlich sei der Umgang mit privaten Hausbesitzern aber einfacher. «Die Dialogbereitschaft ist meist grösser.»

Besitzverhältnisse an den St. Galler Einkaufsmeilen: Viele institutionelle Anleger und nur wenig Private



«Es ist nicht nötig, dass die Stadt aktiv in den Immobilienmarkt eingreift.»



Ralph Bleuer
Präsident Pro City St. Gallen

«Spekulanten treiben die Preise in die Höhe. Da wollen wir nicht mitspielen.»



Maria Pappa
Baudirektorin Stadt St. Gallen

www.
Interaktive Grafiken auf
go.tagblatt.ch/altstadt

r Altstadt besitzt

adt sind im Besitz von institutionellen Anlegern. Alleine in den vergangenen zehn Jahren kam es bei den Besitzverhältnissen in der Das treibt die Preise weiter in die Höhe – und stellt sowohl Ladenmieter als auch die Stadt vor heikle Herausforderungen.



Name	Eigentümer seit
Neugasse	
1 Politische Gemeinde St. Gallen	1922
2 Brauerei Schützengarten	1929
3 Politische Gemeinde St. Gallen	1922
5 Politische Gemeinde St. Gallen	1922
12 Sustineri AG	2018
16 18 MüllerFischer AG	2017
20 Muggler AG	1976
24 Privat	2009
25 Politische Gemeinde St. Gallen	1922
26 Swica Krankenversicherung AG	2005
29 ReGall Immobilien AG	2016
30 AXA Leben AG	2012
31 ReGall Immobilien AG	2016
33 Breitenmoser & Co.	2007
34 Anlagestiftung Swiss Life	2011
35 Privat	2007
36 Privat	1973
39 AG für Städtisches Wohnen	2009
40 Oscar Rutishauser & Co.	1945
41 AG für Städtisches Wohnen	2009
43 Privat	2018
44 Privat	1993
46 PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-gesellschaft AG	1996
48 Risalit AG Immobilien	1966
49 Interplan St.Gallen AG	1991
51 Privat	2016
53 Privat	1988
54 Wildegg Immobilien AG	2014
55 Immobilien AG des Konsumvereins St.Gallen	1903

Multergasse	
1 Oscar Weber AG	1952
2a Nestor Immobilien AG	1962
2 Baettig AG	1990
3 Oscar Weber AG	1952
4 Belleside Real Estate AG	2013
5 Hardturm AG	2001
6 Baumgartner & Co. AG	1944
7 S. & H. Iten Immobilien AG	2017
8 Privat	2016
9 Bischoff Textil AG	1988
10 Wappler & Co.	1975
11 Anlagestiftung Swiss Life	2011
12 Ronstreet Properties AG	1984
14 Privat	1978
15 Bucherer Immobilien	2002
16 Privat	1993
17 Privat	1982
18 AXA Leben AG	2016
19 Privat	1988
20 Privat	1977
21 Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft	2009
22 Zürich Anlagestiftung	2009
26 Immobiliengesellschaft Schiff AG	1960
27 Privat	2003
29 Valora Pensionskasse	2003
31 Privat	1942
35 Privat	2013
41 Zurimo «B» Immobilien AG	1997
43 Privat	1995
45 Privat	2000
47 Liegenschaften-Betrieb AG	1944

Marktgasse	
3 Pensionskasse Thurgau	2006
5 Privat	1998
7 Privat	1993
9 AG für Städtisches Wohnen	2014
11 AG für Städtisches Wohnen	2018
12 Navyboot AG	2011
13 VTAG Finanz AG	2013
14 HRD Immo AG	2012
15 iii European Property Lux AcquiCo	2009
16 Privat	2001
18 Privat	2002
19 AG für Leben & Raum	2017
20 Maga Immobilien AG	1988
21 Hardturm AG	2003
23 Ruedi Labhart AG	1997
24 Oscar Weber AG	1952
26 AG für Leben & Raum	2017
28 AG für Städtisches Wohnen	2009
Bohl	
2 Valora Pensionskasse	2010
Marktplatz	
1 Acrevis Bank AG	1932
5 Global Immobilien GmbH	2017
Oberer Graben	
11 St. Galler Pensionskasse	2014
Schmiedgasse	
1 AG für Leben & Raum	2017
2 Oscar Weber AG	1952
Spitalgasse	
1 Privat	2012
4 Hug & Co.	2012

Spisergasse	
1 AG für Leben & Raum	2017
3 S. & H. Iten Immobilien AG	2018
4 Privat	1989
6 Anlagestiftung Swiss Life	2013
7 Privat	1977
8 Pelz Looser AG	1975
9 F. Brändle Immo AG	2018
9a Brauerei Schützengarten AG	1932
10 Belimba AG	2010
11 Silentium AG	2008
12 Swiss Prime Site Immobilien AG	2011
13 Suva	2003
15 17 19 Suva	2003
16 Bogen immobilien AG	1975
18 Privat	2011
20 Privat	2002
21 Privat	2008
22 AXA Anlagestiftung	1995
23 Privat	2018
24 Anlagestiftung Swiss Life	2013
25 Swiss Life AG	2013
26 Credit Suisse Anlagestiftung	2002
28 Credit Suisse Anlagestiftung	2002
29 Privat	1991
30 Credit Suisse Anlagestiftung	2002
31 Anlagestiftung Swiss Life	2013
32 Credit Suisse Anlagestiftung	2002
34 Privat	1994
36 Privat	2007
38 Belleside Real Estate	2016
40 Belleside Real Estate	2016
41 Swiss Re Investments AG	2014
42 Gesellschaft Schlössli	1967
43 CitySuites AG	1973

Pensionskassen/Versicherungen/Banken
Immobilienunternehmen
Private (auf namentliche Nennung der privaten Liegenschaftsbesitzer wird verzichtet)
Übrige Aktiengesellschaften
Politische Gemeinde St. Gallen

Recherche: Tim Naef / Grafik: jbr (Stand: 1. März 2019)

Mieter zahlen bis zu 1200 Franken pro Quadratmeter und Jahr

Ladenmiete Ladensterben hier, Ladensterben da: In den vergangenen Monaten und Jahren wurde immer wieder über die Ursachen von leeren Ladenlokalen in der St. Galler Altstadt diskutiert und gestritten. Am Forum «Zukunft St. Galler Innenstadt» sassen Detailhändler, Immobilienbesitzer und die Stadt zusammen – der Grundtenor: Die Mieten sind zu hoch. Im Sommer 2018 forderte die SP/Juso/PFG-Fraktion im Stadtparlament gar eine Lenkungsabgabe für Hauseigentümer, die ihre Ladenlokale leer lassen, um die Miete nicht senken zu müssen. Doch wie hoch sind diese Mieten überhaupt?

«In der St. Galler Altstadt zwischen Marktplatz und Bärenplatz sind die Passantenfrequenzen besonders hoch. Deshalb können hier relativ hohe Mieten verlangt werden», sagt Robert Weinert von Wüest Partner. Das Beratungsunternehmen für Immobilien erstellt regelmässige Erhebungen für Mietpreise in Schweizer Gemeinden.

Lage und Grösse sind zentral

«Der mittlere Quadratmeterpreis in der St. Galler Altstadt – Multergasse, Marktgasse, Neugasse und Spisergasse – bewegt sich zwischen 700 und 1200 Franken pro Quadratmeter und Jahr.» Laut Weinert seien bei der Höhe des Mietpreises zwei Faktoren zentral: Lage und Grösse der Lokalität. «Befindet sich die Liegenschaft an der Multergasse oder Marktgasse und beträgt die Verkaufsfläche des Ladens zwischen 70 und 200 Quadratmeter, kann es zu diesen Spitzenmieten kommen.» Bei grösseren oder kleineren Lokalen sinken aktuell die Mietpreise tendenziell wieder.

Ein kleines Rechenbeispiel zeigt, wie viel Monatsmiete hier anfallen kann. Das Beispielobjekt: Ein Laden an der Marktgasse mit 200 Quadratmetern. Fällt eine Spitzenmiete mit 1200 Franken pro Quadratmetern und Jahr an, zahlt der Mieter 240 000 Franken Jahresmiete. Das entspricht einem monatlichen Mietpreis von 20 000 Franken.

Teure Liegenschaften bedeuten teurere Mieten

Auswertungen von Wüest Partner zeigen, dass der mittlere Mietpreis in der St. Galler Altstadt seit 2005 spürbar angestiegen ist. Für Jérôme Müller von der St. Galler Immobilienfirma Gemag sind die hohen Mieten und die damit einhergehenden leeren Ladenlokale eine direkte Folge von zu hohen Kaufpreisen für die jeweilige Liegenschaft.

«Aufgrund der hohen Preise der Liegenschaften, vor allem in den vergangenen zehn Jahren, haben die Investoren oft keine Möglichkeiten, die Mieten am Markt gegen unten anzupassen.» Somit seien die Preise für Verkaufsflächen zu hoch für das momentane Marktumfeld. «Die Finanzkrise von 2008 hat die Zinsen sinken lassen», so Müller. Gleichzeitig würden Liegenschaften in schwierigen Zeiten als sichere Anlageobjekte gelten. «Das hat wiederum die Immobilienpreise steigen lassen.» In der Tat haben in den vergangenen zehn Jahren von rund 125 Liegenschaften an den Strassen Multergasse, Neugasse, Marktgasse und Spisergasse, 53 den Besitzer gewechselt (siehe Haupttext). Gemäss Erhebungen der St. Galler Kantonalbank sind der Onlinehandel und der Einkaufstourismus die zwei grössten Herausforderungen für den lokalen Detailhandel.

Die höchsten Mieten weltweit

Platz	Land	Stadt	Strasse	Max. Miete m²/Jahr in Fr.
1		Hongkong Island	Causeway Bay	28 017
2		New York	Upper 5th Avenue	23 601
3		London	New Bond Street	18 294
4		Paris	Avenue des Champs Élysées	15 934
5		Mailand	Via Montenapoleone	15 377
6		Tokio	Ginza	12 787
7		Sydney	Pitt Street Mall	10 112
8		Seoul	Myeongdong	9 525
9		Zürich	Bahnhofstrasse	8 958
10		Wien	Kohlmarkt	5 402
–		St. Gallen	Multergasse	1 200

* Hongkong ist eine Sonderverwaltungszone der Volksrepublik China

Quelle: Cushman & Wakefield/Tabelle: stb

Im ganzen Kanton stehen 30 000 Quadratmeter leer

Eine Folge dieser Entwicklung sei die sinkende Lebensdauer von Verkaufsläden, was wiederum die Zahl der angebotenen Flächen stetig wachsen lässt. «Im Kanton St. Gallen sind aktuell knapp 30 000 Quadratmeter Verkaufsfläche ausgeschrieben (Anmerkung der Redaktion: Stand Herbst 2018) und damit fast doppelt so viel wie im Schnitt der vergangenen zehn Jahre», heisst es in der Erhebung.

Insbesondere in der Stadt Wil und der St. Galler Innenstadt stünden deutlich mehr freie Flächen zur Verfügung als noch vor einigen Jahren. «Dies erklärt auch den erneuten Anstieg der Angebotsmieten im kantonalen Verkaufsflächenmarkt, denn aufgrund der guten Lagequalität werden die Flächen zu vergleichsweise hohen Preisen ausgeschrieben», so die St. Galler Kantonalbank. *(tn/ghi)*