Städtische Wohnimmobilien als sichere Bank

Welche Spuren Inflation, Zinswende und steigende Energiepreise auf dem regionalen Immobiliensektor hinterlassen werden, vermag Lukas Benninger als Geschäftsführer des St.Galler Immobilienunternehmens Gemag derzeit nicht abschliessend einzuschätzen. Hinweise hat er aber schon.



«Natürlich bringen höhere Hypothekarzinsen Bewegung in diesen Bereich», sagt Benninger. Schon jetzt zeichne sich ab, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, vor allem Objekte mit Garten, darunter leidet. «Die Kaufkraft schwindet – und damit wird dieser bisher ausgesprochen begehrte Immobilientyp mit der Zeit schlicht zu teuer.»

Lukas Benninger, dessen Unternehmen in erster Linie in den Bereichen Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien mit dem Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser tätig ist, geht davon aus, dass die Besitzer von Mehrfamiliengebäuden die moderat angestiegenen Hypothekarzinsen problemlos verkraften. «Und wer sich bei einer vor längerer Zeit erworbenen Liegenschaft für eine Festhypothek entschieden hat, profitiert auch davon und erwirtschaftet weiterhin ordentliche Renditen.»

Handlungsbedarf für Besitzer älterer Bestandsimmobilien

Geht es hingegen um ältere Bestandsliegenschaften mit verhältnismässig hohem Energieverbrauch, sieht die Ausgangslage Benningers Worten zufolge derzeit weniger rosig aus. «Ziehen die Preise für Energie weiterhin so an wie bisher, müssen Vermieter befürchten, dass Mieter sich nach erschwinglicheren Wohnmöglichkeiten umschauen und kündigen. Wohl oder übel müssen sich die Besitzer solcher Mehrfamilienhäuser um die Sanierung ihrer Objekte kümmern, etwa durch die Modernisierung der Gebäudehülle oder die Ersetzung der Heizanlage», sagt Benninger.

Auf die Frage, in welchem Segment des Immobilienbereichs derzeit Investitionen am zukunftsträchtigsten sind, verweist Benninger auf Wohnimmobilien, die möglichst in der Stadt liegen sollten. «Das dürfte wohl auch künftig eine der sichersten Anlagen sein.»



«Für ältere Bestandsliegenschaften mit hohem Energieverbrauch sieht die Ausgangslage schlecht aus.»

Lukas Benninger

Neubauten da, wo Wohnraum nicht unbedingt benötigt wird

Dass die neueren Entwicklungen der auch in der Ostschweiz anhaltend lebhaften Bautätigkeit einen Dämpfer versetzen, hält Lukas Benninger für unwahrscheinlich: «Obgleich der verfügbare Platz in der Schweiz sehr überschaubar ist, dürfte der Bauboom ungebrochen anhalten.» Dabei behaupte der Hauptort weiterhin unangefochten den Spitzenplatz auf der Liste der attraktiven Standorte.

Der Mangel an verfügbarem Bauland führt Benninger zufolge bisweilen zu einem «Zwang, dort zu bauen, wo Wohnraum gar nicht unbedingt benötigt wird». Diese Strategie könne dazu führen, dass an solchen Orten die Leerstandsquoten ansteigen, meint er.

Text: Thomas Veser
Bilder: zVg

Höhere Immobilienpreise dank verbesserter Verkehrsinfrastruktur

Bekanntlich ist der Standort einer der wichtigsten Faktoren, die den Preis einer Immobilie bestimmen. Die jeweilige Lage kann sich allerdings verändern, etwa wenn ein Verkehrsinfrastrukturprojekt die Anbindung an ein grosses Wirtschaftszentrum verbessert. Durch neue Bahnstrecken, Tunnels oder Umfahrungen können an der Peripherie liegende Gemeinden für Pendler an Attraktivität gewinnen – und das lässt die Landpreise steigen.

Wie aus einer neueren Studie der UBS hervorgeht, entfaltet ein Standort ab einer Pendlerzeit von maximal einer Stunde Anziehungskraft. Dieser Umstand lässt auch Immobilieninvestoren und Eigenheimkäufer aufhorchen. Vor allem entferntere Pendlerstandort gelten der Untersuchung zufolge als Kandidaten für steigende Immobilienpreise, da zu ihrem «Aufwertungspotenzial» künftig eine verkürzte Reisezeit gehört. Dieser Vorteil könne dazu führen, dass die betroffenen Gemeinden ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. «Immobilien dürften sich in Regionen mit vorhandenem Entwicklungspotenzial eher verteuern», lautet das Fazit.

Im Fall der Ostschweiz ist das Toggenburg durch die Umfahrung und eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Zürich als Beispiele aufgeführt. Auch Wil und das Thurtal können davon profitieren. Durch den geplanten Brüttener Tunnel bekämen Pendler einen schnelleren Anschluss nach Zürich. Bis es allerdings so weit ist, wird noch viel Wasser die Thur hinunterfliessen.