

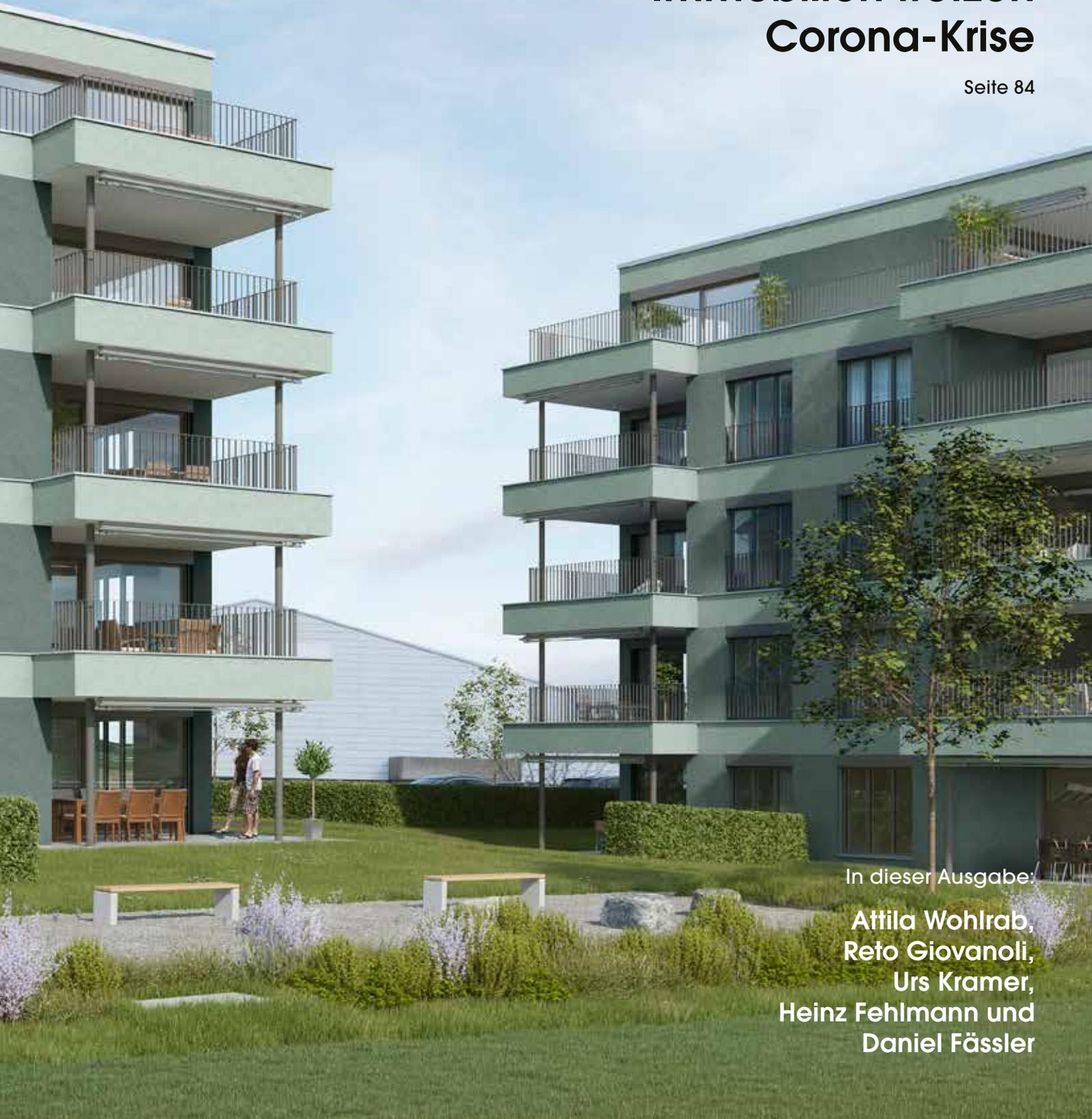
invest@TG

Die LEADER-Sonderausgabe zum Immobilien- und Wirtschaftsstandort Thurgau.

Reto Inauen:

Immobilien trotzen Corona-Krise

Seite 84



In dieser Ausgabe:

**Attila Wohrab,
Reto Giovanoli,
Urs Kramer,
Heinz Fehlmann und
Daniel Fässler**



In Wohneigentum investieren lohnt sich – besonders im Thurgau

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin hoch – und das trotz Corona. Während die nationale Wachstumsrate in den letzten sechs Monaten bei 1,0 Prozent liegt, haben die Eigenheimpreise im Thurgau sogar noch stärker zugelegt: Mit einem Plus von 1,4 Prozent ist die regionale Wertzunahme fast identisch mit derjenigen vor dem Lockdown. In dieser Ausgabe von invest@TG finden Sie nicht nur eine Analyse des Thurgauer Immobilienmarkts, sondern erfahren auch, wo und was im Kanton an grösseren Projekten gebaut wird – und warum Renovierungen an Bedeutung gewinnen.



Innert Jahresfrist haben die Wohnobjekte im Thurgauer Mittel somit beinahe drei Prozent an Wert gewonnen. Inwiefern die Preisanstiege eine Folge der Coronakrise darstellen, lässt sich kaum abschliessend beurteilen. In jedem Fall hat das Bewusstsein der eigenen Wohnsituation während den letzten Monaten deutlich zugenommen – nur schon, weil arbeitsbedingt oder aufgrund ausgebliebener Auslandferien mehr Zeit zu Hause verbracht wurde. Entsprechend scheint der Wunsch nach einem Eigenheim landauf, landab weiterhin sehr ausgeprägt. Eine gewisse Vorsicht ist im aktuellen Umfeld trotzdem geboten. Je nach Verlauf der Fallzahlen und daraus resultierenden Massnahmen sind abermalige Konjunkturreffekte nicht ausgeschlossen. Eine länger andauernde Rezession mit hoher Arbeitslosigkeit könnte dabei auch den sonst so robusten Eigenheimmarkt ins Wanken bringen.

Das eigene Einfamilienhaus, wenn möglich freistehend und mit genügend Umschwung, bleibt in der Gunst der Käufer ganz weit

oben. Daran scheinen weder die Turbulenzen in der Realwirtschaft noch diejenigen an den Finanzmärkten etwas zu ändern. Auch im letzten Halbjahr haben sich die Preise für diese Wohnform nochmals verteuert. Im Kanton Thurgau beträgt der Preisanstieg 1,0 Prozent, während auf gesamtschweizerischer Ebene im gleichen Zeitraum ein moderates Wachstum von 0,6 Prozent zu Buche steht. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Jahresvergleich, wobei die Werte kantonal um 2,7 Prozent respektive national um 2,4 Prozent zugelegt haben. Wer sich den Traum der eigenen vier Wände erfüllen will, muss also nochmals tiefer in die Tasche greifen.

Die aktuelle Marktdynamik im Kanton täuscht jedoch etwas über den langfristigen Trend hinweg. Getrieben durch das Bevölkerungswachstum und die attraktiven Zinsbedingungen haben die Hauspreise zwar auch im Thurgau beträchtlich zugelegt. Sie weisen über die letzten zwei Jahrzehnte ein Plus von rund 50 Prozent auf. Verglichen mit

der Entwicklung in anderen Landesteilen kann dieser Wert jedoch als klar unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Insbesondere im Einzugsgebiet der Schweizer Grosszentren sowie an begehrten Wohnlagen in der West- oder Zentralschweiz haben sich die Preise seit 1998 mehr als verdoppelt. Im landesweiten Durchschnitt ist der Einfamilienhausindex in dieser Periode um rund 85 Prozent angestiegen.

Immobilien trotzen Corona-Krise

Der Schweizer Immobilienmarkt floriert nach wie vor, die Nachfrage nach Wohneigentum übersteigt bei weitem das Angebot. Aber auch Renditeliegenschaften bleiben im Tiefzinsumfeld ein begehrtes Anlagevehikel. Ist diese Entwicklung gut oder schlecht für den Thurgau? Reto Inauen, Präsident des Verbands der Thurgauer Raiffeisenbanken, kennt die Antwort.

Reto Inauen, die Thurgauer Baukonjunktur blieb auch im vierten Quartal 2020 solide, schwächte sich aber etwas ab. Die Bautätigkeit war leicht rückläufig.

Ja, auch im Thurgau hat die Bauwirtschaft vergangenes Jahr Einbussen verzeichnen müssen. Allerdings wird nach wie vor viel gebaut. Gerade der Wohnungsbau bleibt dank der tiefen Zinsen sehr interessant. Dies zeigt sich unter anderem an den Baugesuchen für neue Miet- und Eigentumswohnungen, die im Thurgau im Krisenjahr 2020 auf ähnlichem Niveau wie 2019 blieben. Bei den Investitionen in der Industrie gehe ich aber von etwas grösserer Zurückhaltung aus. Die Situation bleibt herausfordernd, es werden eher zu grosse Produktionskapazitäten gemeldet.

«Bei den Investitionen in der Industrie gehe ich von etwas grösserer Zurückhaltung aus.»

Besonders beliebt sind wohl Zentren mit Nähe oder guten Anschlüssen nach Zürich wie die Regionen Frauenfeld und Mittlerturgau?

Absolut! Hier entstehen in erster Linie Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch Firmen investieren. Der Thurgau bietet noch bezahlbares Wohneigentum für Familien, die auf der Suche nach einem Haus mit eigenem Garten sind. Aufgrund der Corona-Situation ist dieses Bedürfnis noch stärker

geworden. Nicht zuletzt verfügt der Thurgau über höchst attraktive Wohnlagen in Seenähe.

Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser sind nach wie vor ein beliebtes Anlagevehikel. Welche Branchen investieren hier aktuell?

Im herrschenden Tiefstzins-Umfeld sind Immobilien für institutionelle Anleger praktisch alternativlos geworden. Vor allem Wohnliegenschaften werfen attraktive Renditen bei überschaubarem Risiko ab. Vor allem Pensionskassen haben in den vergangenen Jahren ihre Immobilienquote deutlich erhöht. Aber auch Versicherungen haben ihre Aktivitäten am Immobilienmarkt merklich vergrössert. Private entdecken solche Anlagen vereinzelt, wobei nicht vergessen werden darf, dass solche Anlagen für Private auch mit beträchtlichen Risiken behaftet sind. Der hohe Leerwohnungsanteil in gewissen Gemeinden sollte aufhorchen lassen.

Und wie ist das Verhältnis zwischen privaten und institutionellen Anlegern?

In den letzten 20 Jahren hat der Anteil der Wohnungen im Eigentum von Institutionellen stark zugelegt, während der Anteil der Mietwohnungen im Besitz von Privathaushalten deutlich zurückgegangen ist. Der Anteil Wohnungen im Besitz von anderen Akteuren wie den klassischen Immobilienfirmen, Genossenschaften oder der öffentlichen Hand ist hingegen relativ stabil geblieben.

Auch Crowdfunding-Plattformen haben in der Vergangenheit unterschiedliche Liegenschaften in ganz verschiedenen Regionen für Miteigentümergeinschaften erworben.

Ja, allerdings scheint sich der Grossteil der Objekte ausserhalb der allerbesten Lagen zu befinden. Um die beworbenen Renditen zu erzielen, ist dies wohl auch nötig. Nach wie vor handelt es sich aber um eine kleine

Reto Inauen:

Der Thurgau als attraktive Wohnalternative.



Nische im Markt für Renditeliegenschaften. Zudem scheint der Trend an Fahrt verloren zu haben: 2019 wurde beispielsweise bereits deutlich weniger Kapital auf diesen Plattformen vermittelt als 2018.

Führt die Verknappung von Bauland dazu, dass ein vermehrter Wettbewerb von institutionellen Anlegern entsteht, damit die Preise nach oben getrieben werden und sich so noch weniger Normalverdiener Wohneigentum leisten können?

Das knappe Angebot und die grosse Nachfrage haben in allen Segmenten zu starken Preisanstiegen geführt. Es ist im Thurgau nicht überall gleich, aber die Tendenz ist an den meisten Orten steigend. Vor allem in den Zentren Frauenfeld, Weinfelden und Kreuzlingen treibt die Nachfrage die Preise in die Höhe. Das Problem dabei ist auch, dass gegenwärtig wenig neue Liegenschaften auf den Markt kommen: Die Thurgauer sind aufgrund der Corona-Krise eher verunsichert und bleiben lieber länger im eigenen Heim. Trotz jährlicher Preisrekorde am Einfamilienhaus-Markt konzentrieren sich Projektentwickler eher auf den Bau von Eigentums- und Mietwohnungen.

Wieso das?

Angesichts des in den Immobilienmarkt fliessenden Kapitals von institutionellen Investoren rechnet sich der Bau von Renditeliegenschaften auf dem knappen Gut Bauland derzeit meist mehr. Weil die Preise deutlich stärker als die Einkommen steigen, können sich so immer weniger Haushalte Wohneigentum leisten. Das Einkommen von immer mehr Haushalten ist zu klein, um die hohen kalkulatorischen Tragbarkeitschürden zu überspringen.

Stimmt der Eindruck, dass vermehrt auch Kaufinteressenten aus Zürich im Thurgau Wohnraum suchen, weil dieser im eigenen Kanton unbezahlbar ist?

Grundsätzlich sind mehr Personen aus Zürich in den Kanton Thurgau gezogen als umgekehrt, ja. Das ist nachvollziehbar, denn die Lebenshaltungskosten sind verhältnismässig gering, die Immobilienpreise insgesamt immer noch auf einem tieferen Niveau als im Grossraum Zürich. Dies verdeutlicht, dass der Thurgau mit seiner guten Anbindung an diese Metropolregion zu einer attraktiven Wohnalternative geworden ist. Auch aus Süddeutschland verzeichnen wir

immer noch Zuwanderer. Ich bin davon überzeugt, dass der Thurgau insbesondere aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität für Neuzuzügler so attraktiv ist.

«Der hohe Leerwohnungsanteil in gewissen Gemeinden sollte aufhorchen lassen.»

Und verdrängen diese zum Teil sehr kaufkräftigen Ausserkantonler nicht auch die Einheimischen vom Immobilienmarkt? Könnten ähnliche Entwicklungen einsetzen wie in überfeuerten Regionen wie dem Engadin?

Die Situation ist mit Hotspots wie Zürich oder St.Moritz nicht vergleichbar. Das Preisniveau ist dort sehr viel höher. Im Thurgau ist der Zugang zu Wohneigentum immer noch wesentlich einfacher als andernorts. Und vergessen wir nicht: Thurgauer entdecken in Corona-Zeiten wie andere Schweizer auch vermehrt die Vorteile einer Ferienwohnung. Etliche nutzten die Zeit zum Recherchieren – einerseits weil Ferien in der Schweiz an Attraktivität gewinnen, andererseits weil die Ferienwohnungen zum inspirierenden Homeoffice in den Bergen avanciert sind. Nicht nur die Preise sondern logischerweise auch die Nachfrage nach Zweitwohnungen ist letztes Jahr gestiegen.

Noch: Wie beurteilen Sie aber diese Entwicklung für den Thurgau?

Die Preissteigerungen sind tatsächlich sorgfältig zu verfolgen. Als Banker verstehe ich mich als Dienstleister und Lösungsanbieter. In diesem Sinne kann ich dazu beitragen, nachhaltige Möglichkeiten bei Handänderungen zu finden – gerade wenn es um komplexe Familienverhältnisse oder Erbteilungen geht. Wir sind alle in der Pflicht, es auch jungen Familien zu ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben.

Kommen wir nochmals auf die Preissteigerungen zurück: Bewegen wir uns aus Ihrer Sicht als Banker aktuell auf eine Immo- blase zu?



Mittlerweile haben wir tatsächlich ein sehr hohes Preisniveau erreicht. Allerdings ist diese Entwicklung nach wie vor fundamental erklärbar. Im anhaltenden Tiefzinsumfeld sind Immobilien – Wohneigentum und Renditeliegenschaften – äusserst attraktiv. Die Preisentwicklung ist schliesslich einfach Ausdruck einer hohen Nachfrage, die auf ein knappes Angebot trifft. Im Gegensatz zur Immobilienblase der 1990er Jahre, sind heute kaum Spekulanten am Werk. Renditeliegenschaften werden primär durch risikobewusste, professionelle Akteure wie Pensionskassen und Versicherungen gebaut und erworben, welche an längerfristigen Erträgen und nicht an kurzfristigen Gewinnen interessiert sind. Auch am Eigenheimmarkt sucht die grosse Mehrheit der Käufer tatsächlich ein neues Zuhause und wettet nicht auf künftige Preissteigerungen. Unter diesen Umständen bleibt eine «sanfte Landung» gegenüber einer abrupten Preiskorrektur das viel wahrscheinlichere Szenario.

Wie sehen Sie die künftige Entwicklung – auch was die Hypothekarzinsen anbelangt?

Die Notenbanken halten die Leitzinsen aufgrund der ökonomischen Verwerfungen durch COVID-19 weiter tief. Ein deutlicher Anstieg der Hypothekarzinsen ist deshalb auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Kurzfristige Ausschläge, wie wir sie in den vergangenen Wochen gesehen haben, sind aber nicht auszuschliessen. Daher werden Immo-

«Trotz jährlicher Preisrekorde am Einfamilienhaus-Markt konzentrieren sich Projektentwickler eher auf den Bau von Eigentums- und Mietwohnungen.»

bilien weiterhin attraktiv bleiben und es ist auch in absehbarer Zukunft von weiteren Preissteigerungen auszugehen. Allerdings rechnen wir mit einer sich abschwächenden Dynamik. Durch das hohe Preisniveau wirken am Eigenheimmarkt die hohen Tragbarkeits- und Eigenkapitalhürden zunehmend dämpfend auf die Preisentwicklung, da sich immer weniger Haushalte noch Eigentum leisten können. Bei Renditeliegenschaften geraten durch das Preisniveau und die steigenden Leerstände die Renditen immer mehr unter Druck. Daher dürften auch hier die Bäume nicht ewig gegen Himmel wachsen.

Text: Tanja Millius

Bild: Marlies Thurnheer

WIR FOKUSSIEREN FÜR SIE

Besitzen Sie Immobilien oder Bauland? Wir suchen laufend interessante Objekte für unsere Käuferschaft und entwicklungsfähige Immobilien für unseren Investorenpool.



- Immobilienberatung
- Immobilienmakler
- Immobilienentwicklung
- Finanzierung

Kommen Sie zu uns,
sprechen Sie mit dem
Inhaber.

079 402 16 04
msb@si-immo.ch

www.si-immo.ch - SI-IMMO AG - Bodensee & Zürichsee

Logisch, TKB.

150
Jahre

STARKE PARTNERIN.

Es ist wie in jeder Partnerschaft. Gemeinsam ist man stärker. Mit der TKB habe ich als Unternehmer eine Partnerin, auf die ich zählen kann.

tkb.ch/firmen



**Thurgauer
Kantonalbank**
FÜRS GANZE LEBEN

RWD Schlatter setzt neue Massstäbe im funktionalen Türenbau

Flexibler, effizienter, individueller: Der Roggwiler Türenproduzent ist sportlich in den Frühling 2021 gestartet. Die Schweizer Nummer 1 bei Funktionstüren kann dank einer neuen Lackierstrasse und einem modernen Bearbeitungszentrum noch besser auf die Wünsche der Kundschaft eingehen. Die Tür der Zukunft wird smart und «intelligent».

Die automatisierte Produktionslinie ermöglicht die gleichzeitige Bearbeitung der Türen auf der Band- und Schlossseite sowie von oben.

Türe ist nicht gleich Türe. Je nach Verwendungszweck muss sie unterschiedlichen Ansprüchen genügen, speziell gebaut und installiert sein. RWD Schlatter fertigt komplexe Funktionstüren, die gegen Brand und Rauch, Schall, Einbruch und im Fall von Ausbruch schützen. Sie sollen zudem für ein gutes Klima sorgen und möglichst ökologisch produziert sein.

Einfache und komplexe Türen

Am Produktionsstandort Roggwil werden pro Jahr rund 90'000 Türen gefertigt. Allein über 8000 Türen hat RWD Schlatter jüngst im Circle, dem neuen Quartier am Flughafen Zürich, verbaut. Zu den Referenzobjekten in der Ostschweiz gehören das Hotel und die Klinik Oberwaid in St.Gallen oder das Kulturzentrum Presswerk in Arbon. Neu darf die RWD Schlatter in den kommenden Jahren auch das Kinderspital Zürich und das Kantonsspital St.Gallen mit Funktionstüren ausstatten.

Neben den Bauobjekten in Industrie, Gewerbe, Hotel und im Gesundheitsbereich richtet RWD Schlatter den Fokus über den Fachhändler auch auf einfache Liegenschaften wie kleine und mittlere Wohnbauten, Sanierungen oder lokale Bildungsstätten wie Kindergärten und Schulen. Mehr als die Hälfte der Immobilien in der Schweiz sind älter als 40 Jahre und sanierungsbedürftig. Die Corona-Pandemie hat das Bewusstsein dafür geschärft. RWD Schlatter verfügt über viel Know-how bei Sanierungen und bietet Lösungen, die den aktuellen Anforderungen in Bezug auf Schall-, Brand- und Einbruchschutz gerecht werden.

Dabei setzt der Türenbauer je länger desto mehr auf «smart doors», dies in Kooperation mit Kiwi.ki, einem Berliner Start-up, welches das Zutrittsmanagement perfektioniert hat und den Weg zum schlüssellosen Zugang im Wohnbausegment revolutioniert. In Deutschland konnte RWD Schlatter bereits im fünfstelligen Bereich Einheiten bestücken. In Entwicklung sind auch «intelligente» Türen, die beispielsweise Temperatur, Feuchtigkeit und Erschütterungen registrieren können und dadurch Service und Wartung etwa von Brandschutztüren optimieren.

Kürzere Lieferzeiten

«Auch im internen Produktionsprozess setzen wir voll auf digitale Innovation», sagt Luigi Di Cola, der CEO von RWD Schlatter.



Ausdruck dafür ist die neue Produktionshalle mit beinahe tausend Quadratmetern Grundfläche. Die Gesamtinvestition für den Anbau und die neuen Anlagen ist für acht Millionen Franken realisiert worden – ein

Die technischen Berater von RWD Schlatter verfügen über gebündeltes Know-how und helfen Ihnen gerne weiter. Das Expertenteam stellt sich Ihren Herausforderungen und unterstützt Sie kompetent bei der Umsetzung Ihrer Ideen.

RWD Schlatter AG

Roggwil: 071 454 63 00
 Dietikon: 044 745 40 40
 Taverner: 091 961 80 80
 info@rwdschlatter.ch
 www.rwdschlatter.ch

starkes Zeichen für Roggwil und den Werkplatz Schweiz. Die Halle hat Raum geschaffen für die neue Lackierstrasse: Mit einer Umlaufstrecke von 110 Metern kann diese bis 26 Türen in einem Umlaufprozess schleifen, lackieren, trocknen und aushärten. Weil die Oberflächen der Türen nicht mehr wie zuvor bei externen Partnern behandelt werden müssen, können die Logistikkosten gesenkt und die internen Prozesse vereinfacht werden. Davon profitiert die Kundschaft gleich mehrfach: einerseits durch die hohe Fertigungsqualität, andererseits durch höhere Flexibilität. RWD Schlatter bietet eine der kürzesten Lieferzeiten im Schweizer Markt. Gleich neben der Lackierstrasse ist zudem eine automatisierte Produktionslinie für Beschläge, Fräsungen, Nuten und Vollbearbeitung entstanden. Sie ersetzt das in die Jahre gekommene bisherige System. Auf 28 Metern Länge lassen sich pro Tag bis zu 300 Türen

bearbeiten, was die Durchlaufzeiten um ein Vielfaches reduziert. Die beiden neuen Anlagen sind digital miteinander verbunden.

137 Jahre Firmengeschichte

RWD Schlatter profitiert heute als Teil des Arbonia-Konzerns von einer dynamischen Entwicklung. Die Geschichte des Traditionsunternehmens geht auf das Jahr 1884 zurück, als Theodor Schlatter die Firma gründete. Vier Generationen prägten das Familienunternehmen, bis es sich 1997 mit der RWD Dietikon zusammenschloss und 2007 an die damalige AFG Arbonia-Forster-Holding verkauft wurde. Von den 180 Mitarbeitenden in der Schweiz arbeiten rund 130 am Hauptsitz in Roggwil, weitere Standorte sind Dietikon, Vevey in der Westschweiz und Taverner im Tessin. Mit dem Arbonia-Konzern im Rücken steht RWD Schlatter heute ganz im Zeichen von Wachstum.

Interview mit Luigi Di Cola, CEO von RWD Schlatter

Luigi Di Cola, RWD Schlatter ist die Nummer 1 in der Schweiz bei Funktionstüren. Was macht Sie zum führenden Anbieter?
 Wir haben viel in Prüfungen und Lizenzen investiert und sind strikt den Weg «Alles aus einer Hand» gegangen. Das hat unser Know-how markant verbessert. Mit über 40 Projektleitern, top technischen Beratern und unserem Kundendienst wickeln wir Projekte von A bis Z ab. Mit diesem Full-Package, kombiniert mit einem tollen Mitarbeiterstab, sind wir einzigartig.

Für welche Kundschaft ist RWD Schlatter der richtige Partner?

Wir fahren eine Zwei-Kanal-Strategie. Einerseits beliefern wir den Handel mit Rohlingen und einfachen Funktionstüren für Bauten, die von lokalen Schreinereien bedient werden. Andererseits konzentriert sich das RWD-Objektgeschäft auf komplexe Wohn- und Gewerbebauten, den Gesundheitsbau sowie auf den Hotel- und Sicherheitsbau. Jedes Segment stellt hohe Anforderungen. Ob Strahlen-, Brand-, Rauch-, Klima- oder Schallschutztüren, wir stehen technisch über-

all an der Spitze und können von der Planung bis zum Aftersales-Service unseren Kunden ein perfektes Gesamtpaket anbieten.

Welchen Nutzen bringt die neue Produktionshalle mit Lackierstrasse und Bearbeitungszentrum für Ihre Kundschaft?

Wir garantieren eine hohe Lackierqualität und können neu den Auftrag aus dem Produktionsprozess direkt in die Lackieranlage fließen lassen. Die neue CNC-Anlage erlaubt uns eine parallele Bearbeitung der Türen. Damit reduzieren wir unsere Lieferzeiten. Für die Kundschaft heisst das: Wir werden noch schneller und flexibler.

Mit Blick in die Zukunft: Was bringt Ihnen die verstärkte Ausrichtung des Mutterkonzerns Arbonia auf die Division Türen?

Sie bringt neue Chancen und schafft weitere Möglichkeiten, den Ausbau von RWD Schlatter in Roggwil voranzutreiben. Die getätigten Investitionen ermöglichen uns, mit unseren Kunden weiter im Markt zu wachsen. Die konsequente Digitalisierung in der Produktion in Richtung Industrie 4.0 und die Entwick-



lung innovativer und intelligenter Türen eröffnen uns neue Geschäftsmodelle, die wir konsequent umsetzen.

Wo sind konkret Innovationen zu erwarten, Stichwort «smart doors»?

Wir haben bereits eine «RWD Smart Door» entwickelt, die das Zutrittsmanagement perfektioniert hat und den Weg zum schlüssellosen Zugang im Wohnbausegment revolutioniert. Auch im Bereich IoT bewegen wir uns vorwärts, so arbeiten wir an einer intelligenten Türe, die uns über den jeweiligen Zustand informiert. So haben wir künftig die Möglichkeit, wichtige Türen zu überwachen. Das schafft uns für den komplexen Bau ganz neue Optionen.

Das wird derzeit öffentlich gebaut

Ob Hallenbad, Schulhaus, Erweiterungsbau oder Regierungsgebäude: Das Spektrum von öffentlichen Objekten im Thurgau, die in Planung, im Bau oder fast fertiggestellt sind, ist gross. invest@TG stellt eine Auswahl vor.

1 Neubau Hallenbad Frauenfeld
Im November 2020 stimmte das Frauenfelder Stimmvolk dem Kredit von gegen 40 Millionen Franken für den Neubau des Hallenbads zu. Das 1973 eröffnete Hallenbad Frauenfeld platzt aus allen Nähten und ist sanierungsbedürftig – insbesondere das Dach und die Fassaden müssen ersetzt werden, die Haustechnik entspricht nicht mehr den technischen und energetischen Anforderungen. Der Neubau enthält unter anderem mehr Wasserfläche und einen Rutschenturm. Läuft alles planmässig, kann mit den Bauarbeiten Ende Oktober 2021 begonnen werden, bei einer Bauzeit von rund vierundzwanzig Monaten.

2 Athletikzentrum Frauenfeld
Es ist zwar ein privates Projekt, aber von grossem öffentlichem Interesse: Der Leichtathletikclub Frauenfeld plant zusammen mit der Leichtathletik-Vereinigung Winterthur für 2,2 Millionen Franken ein Athletikzentrum auf der Kleinen Allmend in Frauenfeld. Das kantonale Sportamt zahlt 200'000 Franken daran und die Stadt Frauenfeld begünstigt das Projekt in Form des Baurechts zu sehr günstigen Konditionen. Die beiden Vereine sind international erfolgreich und verfügen über eine der grössten und erfolgreichsten Nachwuchsabteilungen der Schweiz. Ziel ist, dass die Leichtathleten im Winter eine Trainings- und Wettkampfhalle erhalten. Die Finanzierung steht bereits zum grossen Teil, aktuell werden noch Sponsoren für die letzte «Hürde» gesucht. Läuft alles nach Plan, soll die neue Halle bereits im Winter 2021 eröffnet werden.

3 Familien- und Freizeitbad Egelsee Kreuzlingen
Das 40-jährige Thermalbad Egelsee wird erweitert und saniert. Im März 2018 hiess das Kreuzlinger Stimmvolk den Baukredit von 35,5 Millionen Franken gut. Am 24. März 2021 erfolgte der Spatenstich. Läuft alles nach Plan, sollte der erste «Chöpfler» im Erweiterungsbau 2023, und im sanierten Teil des Familien- und Freizeitbad Egelsee, im 2024 möglich sein.

4 Ersatzneubau Primarschulhaus Weinfelden
Zurzeit wird das 45-jährige Primarschulhaus Martin Haffter im Osten von Weinfelden durch einen Neubau ersetzt. Aus dem Architekturwettbewerb ging das Siegerprojekt «Phoenix» von Isler Gysel Architektur GmbH Zürich hervor. Der Holzbau bietet Platz für 14 Schulzimmer und verschiedene Spezialzimmer sowie Gruppenräume. Im Februar 2019 stimmte das Stimmvolk dem Baukredit von knapp 27 Millionen Franken zu; im März 2020 erfolgte der Baustart, die Fertigstellung ist auf Juli 2021 geplant.

5 Rückbau altes Bettenhaus Kantonsspital Frauenfeld
Das alte Bettenhaus des Kantonsspitals Frauenfeld ist im Spätsommer 2021 Geschichte. Es wurde 1974 erstellt und nahm in den fast 50 Jahren eine halbe Million Patienten auf. Zurzeit wird es rückgebaut. Als Ersatz wurde Anfang März 2020 nach fünf Jahren Projektzeit und zweieinhalb Jahren Bauzeit das neue Bettenhaus «Horizont» offiziell eröffnet. Es hat 164 Zimmern, davon 134 Doppel- und 30 Einzelzimmer. Mit Gesamtkosten von rund 250 Millionen Franken wurde der Baukredit um zehn Prozent unterschritten.

6 Ergänzungsbau Regierungsgebäude Frauenfeld
Ende September 2020 stimmte das Thurgauer Stimmvolk dem Kredit von knapp 40 Millionen für einen Ergänzungsbau für das Regierungsgebäude in Frauenfeld zu. Die kantonale Verwaltung beschäftigt in Frauenfeld rund 1600 Mitarbeiter, 890 sind in Mietobjekten untergebracht. Mit dem Erweiterungsbau könnten mittelfristig über 600'000 Franken jährliche Mietkosten gespart und verschiedene Verwaltungseinheiten zusammengeführt werden. Das Projekt «dino» sieht einen viergeschossigen urbanen Holzbau vor, der Platz für fast 300 Arbeitsplätze bietet, sowie eine Tiefgarage mit 215 Plätzen. Läuft alles planmässig, könnte mit dem Bau im Frühling 2022 begonnen werden; Bezug voraussichtlich Anfangs 2025.

7 Erweiterungsbau 2 Pädagogische Hochschule Thurgau Kreuzlingen
Nach zweijähriger Bauzeit konnte der zweite Erweiterungsbau der Pädagogische Hochschule Thurgau im Januar 2021 bezogen werden. Das Thurgauer Stimmvolk hatte 2017 dem Baukredit von rund 27 Millionen Franken zugestimmt. Derzeit studieren knapp 800 künftige Lehrer an der PHTG. Das neue Gebäude ersetzt Übergangs- und Mietlösungen in diversen Gebäuden in Kreuzlingen.

8 Erweiterung Kantonsschule Frauenfeld
Seit rund 50 Jahren sind acht Unterrichtsräume der Kantonsschule Frauenfeld in eingeschossigen Baracken untergebracht. Ursprünglich als Provisorien gedacht, sollen sie nun durch einen Erweiterungsbau ersetzt werden. Den Projektwettbewerb hat im März 2020 ein Team unter der Federführung der Frauenfelder Architekten Lauener Bär gewonnen, das einen kompakten Holzbau vorsieht. Bis 2022 werden Bauprojekt und Kostenvoranschlag erarbeitet, danach folgt das Botschaftsverfahren. Läuft alles nach Plan, soll der Erweiterungsbau 2025 in Betrieb genommen werden.

Zusammenstellung: Tanja Millius, Bilder: zVg





DAVID MONNEY



BJÖRN WOLF

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

WER KENSINGTON
VERTRAUT IST GUT
VERSORGT
UND GUT
BERATEN!

KENSINGTON Kreuzlingen
Hauptstrasse 64
CH-8280 Kreuzlingen
Telefon: +41 71 670 0446
www.kensington-kreuzlingen.com

Kennen Sie den Wert Ihrer Liegenschaft?
Für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie ist eine Marktwertermittlung unerlässlich.

Auf dem Markt werden derzeit - trotz Corona - Höchstpreise erzielt. Das Tiefzinsniveau dürfte unserer Meinung nach noch jahrelang bestehen bleiben. Der Zinssatz einer zehnjährigen Fixhypothek liegt heutzutage bei rund einem Prozent oder tiefer.

Zögern Sie nicht und ermitteln Sie selbst den Marktpreis Ihrer Liegenschaft.

Ob Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung - unter folgendem Link können Sie sofort, kostenlos und unverbindlich Ihre Immobilie bewerten lassen:

<https://www.kensington-international.com/kreuzlingen/immobilienbewertung>.

Oder Sie scannen den QR – Code 'Immobilienbewertung'.

Wer seine Immobilie in unsere Hände legt, kann darauf vertrauen, dass wir verantwortungsvoll, kompetent, ehrlich und diskret damit umgehen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
David Monney & Björn Wolf



IMMOBILIENBEWERTUNG

Das wird derzeit privat gebaut

Im Thurgau entstehen zurzeit zahlreiche Miet- und Eigentumswohnungen. invest@TG hat sich umgeschaut und stellt eine – nicht abschliessende – Auswahl interessanter Projekte vor. Kaum überraschend: Viele Überbauungen befinden sich in Seenähe.

Zukunfts(T)Raum Altishausen

Überbauung mit drei Doppelhaushälften und einem freistehenden Einfamilienhaus. Fertigstellung Frühling 2022. Moderne und hochwertige Materialisierung sowie eine geschickte Raumaufteilung sind das Highlight dieser Neubauten. goldinger.ch



Duo Arbon

An zentraler Lage, unmittelbar angrenzend an die «Stadt in der Stadt», den Rosengarten, entstehen im historischen Arbon zwei Häuser in moderner Architektur mit 32 Eigentumswohnungen. duo-arbon.ch



Grenzstrasse Amriswil

Drei neue Mehrfamilienhäuser umfassen 15 Eigentumswohnungen in hochwertigem Standard. Alle Wohnungen, inklusive den grosszügigen Sitzplätzen und Balkonen, sind nach Süden oder Westen orientiert. thoma-immobilien.ch



Hofstett Arbon

An optimaler Wohnlage in Arbon wird per Frühjahr 2022 die attraktive Wohnüberbauung hofstett.ch mit 29 Eigentumswohnungen realisiert. Der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. hofstett.ch



Breeze Arbon

An und unverbaubarer Lage direkt am Bodensee entstehen in Arbon die Eigentumswohnungen Breeze. Die Überbauung bietet insgesamt 63 Wohnungen in zwei Häusern. breeze-arbon.ch



Bruggmühle Bischofszell

In der Rosenstadt entsteht auf dem Areal Bruggmühle ein attraktives Projekt mit 30 Eigentumswohnungen, 30 Lofts und 42 Mietwohnungen in sechs neuen Mehrfamilienhäusern sowie in der ehemaligen Mühle. haeberling.ch



Breitehof Arbon

Direkt angrenzend zur Altstadt Arbons und in Seenähe entsteht die Wohnüberbauung Breitehof mit elf Miet- und 40 Eigentumswohnungen in vier Wohnhäusern. breitehof-arbon.ch

Bädli Ennetaach/Erlen

Mitten im Dorf entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser im Landhausstil mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Die hochwertigen 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sind im Frühsommer 2022 bezugsbereit. goldinger.ch



Buchfink West Frauenfeld

Nur ein Flügelschlag vom Zentrum entfernt entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen sowie zwei Reihenhäuser. haeberling.ch



Bene Vivere Frauenfeld

Exklusive 3½- und 4½-Zimmer-Eigentumswohnung an bevorzugter und zentraler Lage. Hochwertiger Innenausbau und grosse Balkonflächen. Nur noch fünf Wohnungen erhältlich. goldinger.ch



Rhyblickstrasse Eschenz

In Eschenz entsteht die Überbauung Rhyblickstrasse in einem ruhigen Wohnquartier nahe des idyllischen Rheins. Das Mehrfamilienhaus wird über fünf grosszügige Wohnungen mit 3½ und 4½ Zimmern verfügen. goldinger.ch

Rheinwiese Hemishofen

Die Überbauung Rheinwiese umfasst drei Einfamilien- und zwei Mehrfamilienhäuser in der Dorfzone. Es bestehen mehrere Wohnungsvarianten, pro Mehrfamilienhaus sind maximal sechs Wohneinheiten vorgesehen. goldinger.ch

Anzeigen



MARTHALER
IMMOBILIEN AG

**Sechs 2 ½-Zimmerwohnungen
als Investitionsanlage**

www.muehlibach-arnegg.ch

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Bei Fragen oder für ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Marthaler Immobilien AG

8500 Frauenfeld | marthaler-immobilien.ch



Christian Stübi

+41 52 728 95 08



Simon Hug

+41 52 728 95 05

**Bezug
Frühling 2022**

WIR – Anteil
möglich

Schupp
RENOVATION & UMBAU

- Bauberatung
- Maurer- und Verputzarbeiten
- Keramik- und Natursteinplatten
- Trockenbau- und Gipsarbeiten

Schupp GmbH
Löwenstrasse 2
8280 Kreuzlingen

Telefon 071 699 19 91
www.schupp-bau.ch



Reutipark Kreuzlingen

Am östlichen Stadtrand von Kreuzlingen befindet sich das rund 8100 m² grosse, leicht zum See geneigte Baugrundstück, auf dem vier Neubauten mit total 88 Miet- und Eigentumswohnungen geplant sind.

reutipark-kreuzlingen.ch



Mühle Rickenbach

Am Mühlenweiher in Rickenbach entstehen 44 Mietwohnungen mit Aussicht, Park und Wasser, wo sich einst das Mühlerad drehte – anstelle des 50-jährigen Getreidesilos.

muehlerickenbach.ch

Horn West

Nachdem in der ersten Etappe 107 Wohnungen sowie Geschäfts- und Retailflächen realisiert wurden, sind in der zweiten 43 Eigentumswohnungen, 38 Mietwohnungen und 7 Gewerbeeinheiten entstanden.

horn-west.ch



Mattfäld Rickenbach

Die Überbauung liegt an zentraler Lage unmittelbar an der Grenze zur Stadt Wil. Die insgesamt 41 attraktiven Eigentumswohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern überzeugen durch eine funktionale Grundrissgestaltung sowie helle Räume.

mattfaeld.ch



Anzeige

FORD BUSINESS WEEKS

**FORD TRANSIT CUSTOM
PLUG-IN HYBRID: FR. 36'000.-**

STAHHEL
so fährt man

Garage Stahel AG | www.garagestahel.ch
Oberaach | Kreuzlingen | Weinfelden | Amriswil

Ford Transit Custom 340 L1H1 1.0 EcoBoost PHEV 1. Gang Automat Basis, Fahrzeugpreis Fr. 36'000.- (Listenpreis Fr. 56'613.- abzüglich Prämie Fr. 16'295.-). Berechnungsbeispiel Leasing Ford Credit by BANK-Now SA: Fr. 189.-/Monat, Sonderzahlung Fr. 11'186.-, Zins (effektiv) 2.941%, Laufzeit 12-60 Monate, 10'000 km/Jahr. Abgebildetes Modell: Ford Transit Custom 340 L1H1 1.0 EcoBoost PHEV 1. Gang Automat Basis 126 PS/92 kW, 1. Gang Automatikgetriebe: Gesamtverbrauch 3.1l/100km + 29.4 kW/100km, 70 gCO₂/km, Kat: B.



Immobilien- & Finanzierungsspezialisten im Thurgau unter einem Dach

Beim Immobilienverkauf können Sie durch diese enge Zusammenarbeit auf ein breites Spektrum an Dienstleistungen zurückgreifen: Von der Preisschätzung, über die energetische Bewertung, bis zur Objektvermarktung, Verkaufsabwicklung und Übergabe stehen Ihnen unsere Spezialisten zur Verfügung.

[RaiffeisenCasa.ch/verkaufsservice](https://www.raiffeisen.ch/verkaufsservice)

052 728 60 20

RAIFFEISEN
casa 

RAIFFEISEN

Haselbach Roggwil

Idyllisch am Siedlungsrand der Gemeinde Roggwil gelegen, befindet sich die Wohnüberbauung haselbach-roggwil.ch. Hier sind 7 Mehrfamilienhäuser mit 77 Eigentumswohnungen im Minergie-Standard entstanden. Der Wohnungsmix der naturnahen Überbauung beinhaltet 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. haselbach-roggwil.ch



Meierhof Tägerwil

In Tägerwil werden 16 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Baukörper gebaut. Ruhig und doch zentral gelegen, fügen sich die beiden Mehrfamilienhäuser in das bestehende Wohnquartier Meierhof ein. goldinger.ch



Seebrise Steckborn

Am südwestlichen Rand der Gemeinde Steckborn, direkt am See im Quartier Höfli, entstehen an ruhiger Lage zwei Mehrfamilienhäuser mit je sieben bis acht Eigentumswohnungen. goldinger.ch



Seegang Uttwil

Am Ufer des Bodensees, auf einem rund 3000 m² grossen Grundstück, werden 15 Eigentumswohnungen in zwei Apartmenthäusern erstellt. seegang-uttwil.ch



Am Bach Tägerwil

Mitten im Dorf entstehen neun Wohnungen in traditionellem Baustil mit modernem Satteldach. Drei grosse 4½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen sind noch frei. Bezug im Sommer 2022. goldinger.ch

Mülibach Wagenhausen

Die Überbauung «Am Mülibach» besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle. In den Häusern A & B mit insgesamt 20 Mietwohnungen sind noch einige Einheiten verfügbar. muelibach-wagenhausen.ch



Zusammenstellung: Stephan Ziegler

Bilder: zVg

Sie wollen Ihr Projekt in der nächsten Ausgabe von invest@TG sehen?

Schicken Sie Beschrieb und Bild an investTG@metrocomm.ch

Anzeige



TSCHANEN
baut Ihre Visionen

TSCHANEN AG
Falewis 1
CH 8555 Müllheim
052 748 08 08
tschanengruppe.ch

innovativ
kompetent
lösungsorientiert
partnerschaftlich
qualitativ hochstehend
verantwortungsbewusst

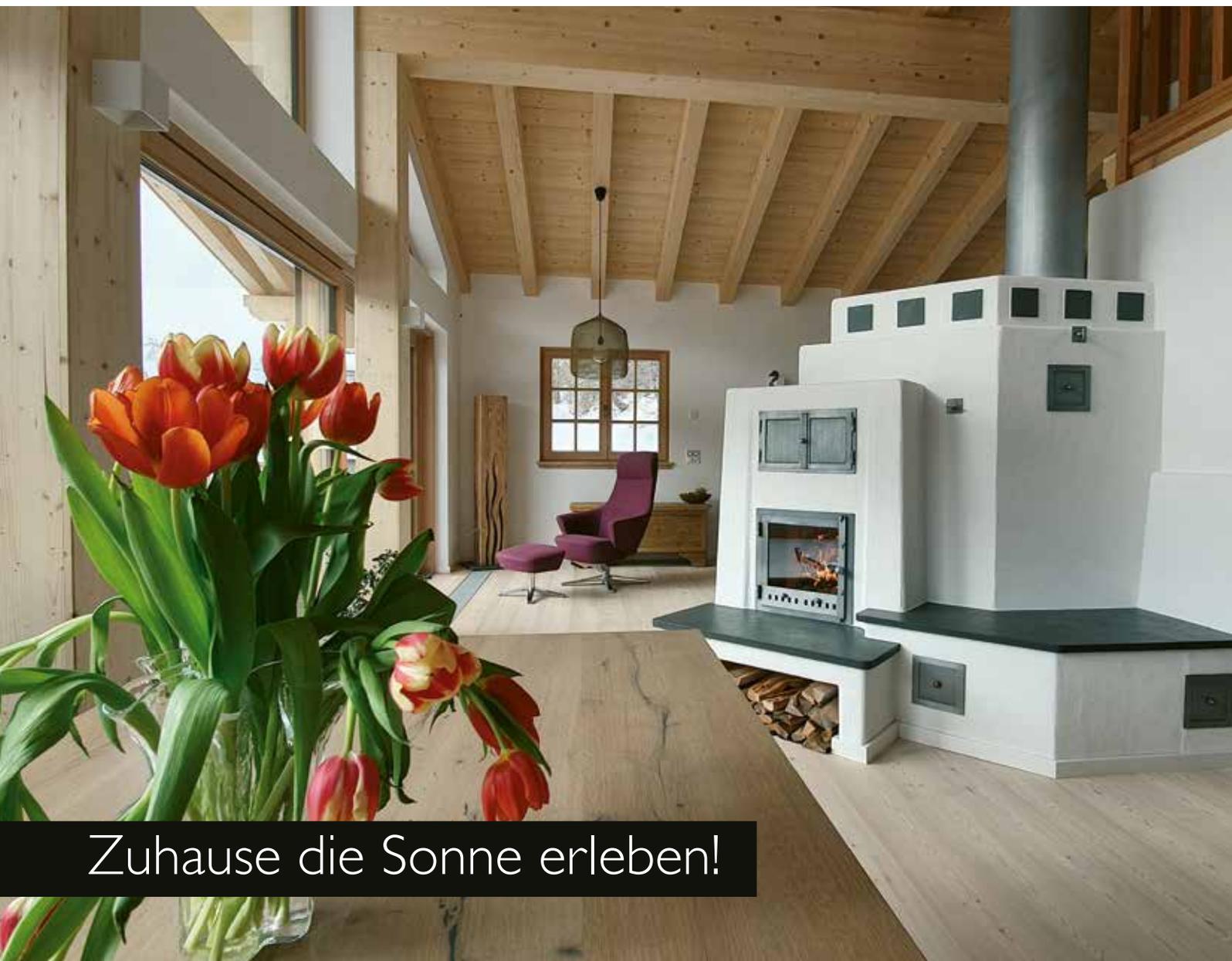


seit 1948

NACHHALTIG
GESÜNDER
WOHNEN

WWW.TIRO.CH

TIRO
OFENBAU AG



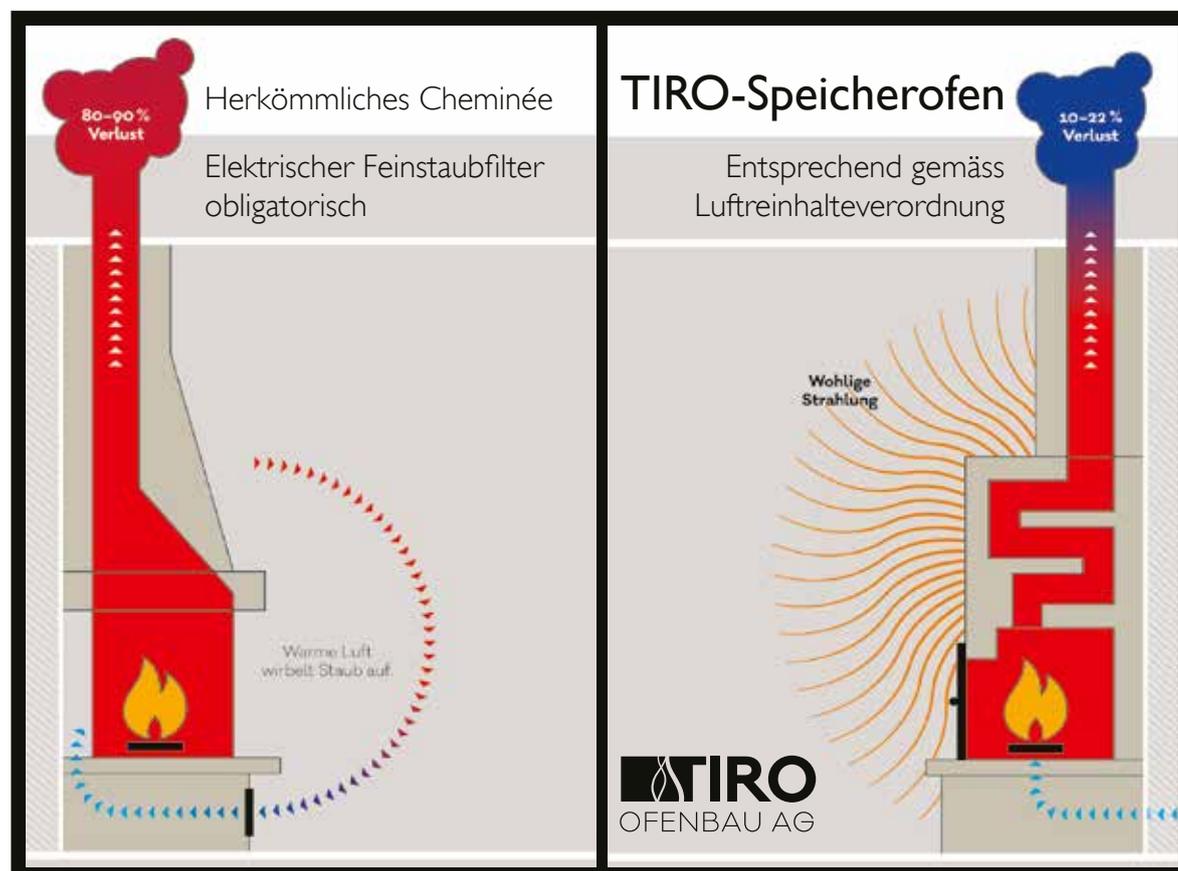
Zuhause die Sonne erleben!



Ihr Spezialist für
Cheminée-Umbauten!
Wir beraten
Sie unverbindlich!

**Tiro-Speicherofen – gesund leben und gesund wohnen.
Eine Investition die sich für ihre Familie und ihr Haus lohnt.**

Lassen Sie sich während Stunden von der wohligen Strahlungswärme verwöhnen. Die Rauchgaszüge und der Speicherkern machen den Unterschied. Erleben und geniessen Sie die gemütliche Atmosphäre vor dem sichtbaren Feuer. Mit dem Know-how der traditionellen Kachelofentechnik schaffen wir eine optimale Energienutzung und damit einträgliche Einsparungen der Heizkosten. Die Strahlungswärme ist mit der Sonne zu vergleichen. Der Mensch braucht Strahlungswärme. Unser Körper ist seit Jahrtausenden an die milde Strahlungswärme der Sonne gewöhnt. Sie wird für den Stoffwechsel benötigt. Im täglichen Leben – besonders während der 8-monatigen Heizperiode, haben wir nur wenig Gelegenheit diese Wärme zu geniessen. Unsere Speicheröfen werden durch die Führung der gemauerten Rauchgaszüge komplett und gleichmässig erwärmt. Die Speicherzeit, respektive die Wärmeabgabe erfolgt während 12 bis 24 Stunden.



Fitnessprogramme für ältere Liegenschaften

In der Schweiz sind über eine Million Häuser nicht oder kaum gedämmt und damit energetisch sanierungsbedürftig. Damit eine solche Liegenschaft fit für die Zukunft wird, braucht es als erstes ein Erneuerungskonzept. Reto Giovanoli, Geschäftsführer der Zahn + Co. AG in Kreuzlingen, und Attila Wohlrab, Geschäftsführer und Inhaber der immokanzlei AG ebenda, erläutern, worauf es bei einer erfolgreichen Gebäudesanierung ankommt.

Liegenschaften, die vor 1988 gebaut wurden und bei denen bis jetzt keine energetischen Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle oder den haustechnischen Anlagen erfolgten, gelten für Reto Giovanoli von der Zahn + Co. AG, die zur Gebäudetechnikdienstleisterin Hälg Group gehört, als «energetisch sanierungsbedürftig». Dazu zählen insbesondere Anlagen für Heizungen, Lüftungen und Brauchwasser, die ihre zu erwartende Lebensdauer überschritten haben.

«Mit der hohen Bautätigkeit kommen ältere Immobilien unter Sanierungsdruck.»

Investitionskosten rechnen sich rasch

Das Bewusstsein für nachhaltige energetische Lösungen wächst und wird von Bund und Kanton gepusht – dennoch schrecken die auf den ersten Blick hohen Kosten nach wie vor viele Immobilienbesitzer davon ab, eine solche Lösung zu wählen. «Die hohen Investitionskosten für Alternativsysteme relativieren sich bei einer Gesamtbetrachtung über die ganze Lebensdauer», hält Reto Giovanoli entgegen. «Berücksichtigt man die Energie- und Unterhaltskosteneinsparungen, Förderbeiträge und gesetzlichen Rahmenbedingungen, amortisieren sich die höheren Investitionskosten bereits mittelfristig», so Giovanoli.

Nebst Einfamilienhäusern sind auch viele Mehrfamilienhäuser in die Jahre gekommen. Und nicht immer steht viel Land zur Verfügung, um beispielsweise Bohrungen für Erdwärme durchzuführen. Für Reto Giovanoli ist klar: «Welches Wärmeerzeugungssystem bei einer Sanierung in Frage kommt, muss individuell pro Objekt angeschaut werden.» Es gebe ja nicht nur die Wärmepumpe mit Erdsonde, sondern auch andere Systeme wie die Luft/Wasser-Wärmepumpe, die Holz- und Pelletheizung sowie weitere Systeme. «Es gibt für jeden Fall eine Lösung», hält Giovanoli fest.

Ähnlich verhalte sich dies auch bei Gewerbeliegenschaften: Nur eine gezielte Untersuchung führt zur optimalen Lösung. In Gewerbebauten spielten meistens zusätzlich noch Lüftungsanlagen und die Regelsysteme (zur Steuerung von Gebäudetechnikanlagen oder gleich ganze Leitsysteme für Gebäudeautomation) eine energetisch wichtige Rolle. «Auch für diese Komponenten gibt es energetische Optimierungsmöglichkeiten, mit welchen viel Energie und Geld gespart werden kann», sagt Giovanoli.

Gewerbeliegenschaften unter Druck

Bis vor kurzem war der Anteil an sanierungsbedürftigen Altbauten im Thurgau im Vergleich zu anderen Regionen noch relativ klein. «Mit der hohen Bautätigkeit hat sich das jedoch geändert, da ältere Immobilien im Markt bei der Vermietung unter Druck kommen. Da ist dann eine Sanierung fast ein Zwang», stellt Attila Wohlrab von der immokanzlei AG fest.

Bei Gewerbeobjekten beurteilt er den Anteil an sanierungsbedürftigen Bauten um einiges höher als bei Wohnobjekten. Investoren von Gewerbeobjekten änderten aus Erfahrung erst bei zu erwartenden Leerständen die Situation. «Bei Gewerbeliegenschaften ist dann auch oft das Abwägen zwischen Sanierung und Abbruch ein grosses Thema», so Wohlrab.

A portrait of Attila Wohrab, a middle-aged man with short brown hair, wearing a dark suit jacket over a light blue button-down shirt and dark trousers. He is standing in front of a large, ornate wooden door with a decorative iron grille. To his left is a stone pillar. The background is slightly blurred, focusing on the man.

Attila Wohrab, Geschäftsführer und Inhaber immokanzlei AG:

Frühzeitige Bestandesaufnahme essenziell.

Bei einer Sanierung werde mit ihnen bekannten Fachplanern ein Konzept erarbeitet, welche Arbeiten zu welchem Zeitpunkt ausgeführt werden können. «Für unsere Investoren ist dann natürlich auch wichtig, wie sich eine Sanierung rechnet und finanziert werden kann», hält Wohrab fest. Und auch die Klärung von Fragen wie: Können die Mieter bleiben? Sind Mietzinsanpassungen möglich? «Im Extremfall muss auch eine Kündigung aller Mietparteien geprüft werden, damit grössere Sanierungsarbeiten überhaupt ausgeführt werden können», erklärt Wohrab.

Analyse und Konzept garantieren Erfolg

Um generell böse Überraschungen bei einer Sanierung zu vermeiden, sei sowohl bei Wohn- als auch Gewerbeimmobilien eine vorausschauende und längerfristige Planung mit professionellen Fachplanern und guten Handwerkern essenziell. Dies böten Firmen wie die Zahn+Co. AG, mit der die immokanzlei häufig zusammenarbeite. «Und natürlich ist auch eine frühzeitige und ehrliche Kommunikation mit den Mietern unabdingbar», betont Wohrab.

Im Hinblick auf die energetische Sanierung der Gebäudetechnik sollte man diese nicht losgelöst vom Gebäude betrachten. «Häufig gibt es zusätzliche Gebäudeteile, die bei einer energetischen Sanierung mit auf der Liste stehen. Das Wichtigste ist deshalb eine genaue Analyse des Istzustandes», hält Reto Giovanoli fest. Sie gebe Auskunft über den Energiebedarf und die Energieflüsse innerhalb der Liegenschaft. «Daraus können die entsprechenden Lösungsansätze entwickelt werden», so Giovanoli. Für Wohnobjekte sei der GEAK (Gebäudeausweis der Kantone) ein wertvolles Hilfsmittel. «Gewerbeliegenschaften sind wegen der aufwendigeren Haustechnik differenzierter zu betrachten. In beiden Fällen lohnt es sich, einen Spezialisten beizuziehen», empfiehlt Giovanoli.

Nach der Analyse des Istzustandes erfolgt die Ausarbeitung eines Erneuerungskonzepts. Es beinhaltet die Gebäudehülle und die haustechnischen Anlagen. «Mit dem Immobilienbesitzer ist zu klären, wie die Liegenschaft strategisch positioniert ist und welche Investitionen getätigt werden können», sagt Reto Giovanoli. «Bei Gewerbeliegenschaften ist auch die zukünftige Nutzung in die Betrachtung mit einzube-



B A U M A N N
Der Küchenmacher



Design, Handwerk und Herzblut.

Das sind die Zutaten, die unsere
Küchen einzigartig machen.

Sprechen Sie mit uns über Ihre
Traumküche.

Baumann AG Der Küchenmacher
St. Leonhardstrasse 78, 9000 St. Gallen
www.kuechenbau.ch

Alles aus einer Hand

TEPPICHE DESIGNBELÄGE PARKETT LAMINAT
ORIENTTEPPICHE VORHÄNGE SONNENSCHUTZ
TISCH- UND BETTWÄSCHE BETTEN WOHN-ACCESSOIRES

Schiess Wohntextil AG • Hauptstrasse 27 • 8586 Erlen • 071 649 20 40 • schiess-wohntextil.ch
Öffnungszeiten: Di-Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 18.30 Uhr • Sa: 8.30 – 16.00 Uhr  

SCHIESS  **SCHIESS**
WOHNTEXTIL WOHNDESIGN

Zahn + Co. AG



Perfekt kombiniert

Ihr Partner für Gebäudetechnik im Thurgau

Im Lagerhaus ist es genau
richtig warm oder kalt.

Mehr zum Projekt:
haelg.ch/lagerhaus



Zahn + Co. AG
Heizung • Lüftung • Klima • Kälte • Sanitär

haelg.ch

Reto Giovanoli,
Geschäftsführer Zahn + Co. AG:

Bedürfnisabklärung im Vordergrund.

ziehen. Unter Umständen reichen auch kleiner dimensionierte Gebäudetechnikanlagen aus.» Aus diesem Informationsmix werde dann zusammen mit dem Eigentümer das Erneuerungskonzept erarbeitet.

Immobilienexperte Attila Wohlrab stimmt den Ausführungen von Reto Giovanoli voll und ganz zu: «Unsere Aufgabe ist es zusätzlich, die Rentabilität vor und nach einer Sanierung zu prüfen. Oft spielt dies bei der Ausführungsentscheidung und des Umfangs für den Eigentümer eine grosse Rolle.»

«In Alternativsysteme
zu investieren, lohnt sich.»

Dos and Don'ts

Für eine erfolgreiche Sanierung der Liegenschaft empfiehlt Attila Wohlrab Wohn- und Gewerbeliegenschaftsbesitzern insbesondere eine frühzeitige Bestandsaufnahme und professionelle Fachplaner. «Keinesfalls sollte man schnelle, billige Lösungen mit sogenannten Freunden ohne Leistungsausweis wählen – und sich auch nicht von allen Bekannten dreinreden lassen», betont Wohlrab.

Für Reto Giovanoli stehen vonseiten der Gebäudetechnik die genaue Istzustandsaufnahme sowie die Bedürfnisabklärung mit dem Immobilienbesitzer im Vordergrund. «Keinesfalls sollte man haustechnische Anlagen einfach 1 : 1 ersetzen, ohne vorher nach links oder rechts zu schauen», legt einem Giovanoli ans Herz. Die Investition müsse langfristig betrachtet werden. «In Alternativsysteme zu investieren, lohnt sich.» «Einen Blick in die Zukunft der Technik zu machen und auch einmal den Mut zu haben, den eigenen Anlagehorizont bei der Immobilie zu hinterfragen, lohnt sich immer», ergänzt Immobilienexperte Attila Wohlrab. «Also etwa die Frage, ob es besser ist, eine Sanierung auszuführen oder vielleicht die Liegenschaft durch eine andere zu ersetzen.»

Text: Tanja Millius

Bilder: Marlies Thurnheer



Urs Kramer:

Entscheidend ist die Strategie.

Warum Renovationsfreude und -wille zunehmen

Über 70 Prozent des aktuellen Wohngebäudebestandes wurden nach dem Krieg erstellt. Die Erneuerung des Wohngebäudebestandes hinkt schon seit Jahren der Bestandesalterung hinterher. Die Folge ist eine zunehmende Demodierung von Wohngebäuden und Wohnungen, die den heutigen und künftigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Vor diesem Hintergrund erhalten Gesamterneuerungen wachsende Bedeutung. Auch im Thurgau.

Instandsetzungen, Teilsanierungen oder sanftes Renovieren genügen immer öfters nicht, um die aktuellen und die sich abzeichnenden künftigen Ansprüche der Mieter zu erfüllen. Es stellt sich die Frage nach der zweckmässigen Erneuerungsstrategie: Abbruch mit Ersatzneubau oder Gesamtsanierung? Urs Kramer, Vorstandsmitglied des SVIT-Ostschweiz und CEO der Kreuzlinger Kramer Immobilien Management GmbH, kennt die Antwort.

Urs Kramer, der Wohnungsbau boomt auch im Thurgau weiterhin. Was bedeutet dies für ältere Liegenschaften?



einer grösseren Erneuerung, welche aber zu Mietzinsen führen würde, die von den am jeweiligen Standort interessierten Nachfragern nicht bezahlt werden. Deshalb wird bei diesen Gebäuden oft nur der nötigste Unterhalt vorgenommen, um Baumängel und Leerstände zu vermeiden. Beobachten Sie das auch im Thurgau?

Das beobachtet man in allen ländlichen oder nicht-urbanen Regionen. Wobei es oft im Auge des Betrachters liegt, was als durchschnittliche oder schlechte Lage zu bezeichnen ist. Oft steht in den ländlichen Gebieten der Renditegedanke nicht an oberster Stelle resp. die Renditeerwartungen werden tiefer angesetzt. Dafür gewinnen Aspekte wie Idylle, Freiraum oder Kinderfreundlichkeit stärker an Gewicht. Bedingt durch die aktuelle Pandemielage beobachten wir, dass das Grundbedürfnis Wohnen wieder an Priorität gewinnt. Vor zehn, zwanzig Jahren hätte ich Ihnen ohne Einschränkung zugestimmt. Heute neige ich zur Behauptung, dass auch Liegenschaften an B- oder C-Lagen durchaus ein Marktsegment haben und daher nicht in ein «Erneuerungsdilemma» fallen.

«Angestrebt wird nicht in erster Linie ein höherer Gewinn, sondern eine gute Nachhaltigkeit der Liegenschaft.»

Gibt es parallel zum «Bauboom» also auch einen «Umbau-Boom»?

Ob es sich als Boom bezeichnen lässt, lasse ich offen. Aber ja, eine Renovationsfreudigkeit und -willigkeit ist auf jeden Fall zu beobachten. Dazu haben das neue RPG sowie die darauf resultierenden Anpassungen der Baureglemente oder die Einführung der MuKen einen Grossteil beigetragen. Höhere Ausnützungen, verdichtetes Bauen und subventionierte Massnahmen bei energetischen Sanierungen steigern die Unterhaltsbereitschaft der Eigentümer. Aber eben, auch das Wohnen erhält wieder einen höheren Stellenwert. Die eingeschränkten Ausgangs- oder Reisemöglichkeiten sowie das Homeoffice-Modell beflügeln die Umbau- resp. Renovationstätigkeiten zusätzlich.

Grundsätzlich nichts Schlechtes. Man muss aber differenzieren, wie «ältere Liegenschaften» zu taxieren sind. Unrenovierte Gebäude werden im Marktwert abrutschen und eher als «Schlichtwohnungen» eingestuft. Ältere Liegenschaften, die gut unterhalten sind, werden den Boom im Hinblick auf Preis-/Leistungsverhältnis mittragen, denn nicht alle Interessenten haben die gleichen Möglichkeiten, bezogen auf ihr Einkommen zur Miete.

Bei Objekten an durchschnittlichen oder schlechten Lagen besteht ein «Erneuerungsdilemma»: Die Objekte bedürften

Geht der Trend dabei eher in Richtung Werterhaltungs- oder Wertvermehrungsstrategie?

Das kommt auf den Eigentümer und seine finanziellen Möglichkeiten an. Vermutlich aber eher in Richtung leichte Wertvermehrung.

«Je besser die Grundsubstanz der Immobilien, umso eher lohnt sich eine Renovation oder Sanierung.»

Was lohnt sich grundsätzlich für einen Investor mehr – ein altes, unrenoviertes Haus mit tiefen Mieten oder ein altes renoviertes, dafür mit höheren Mieten?

Das lässt sich nicht absolut sagen. Es ist eine Frage der Strategie, die der Eigentümer verfolgt. Beides kann interessant und rentabel sein. Vielleicht ist es auch eine Frage der Art der Eigentümerschaft: Kommerzielle Eigentümer drängen eher auf renditebasierte Strategien, wogegen private eher auf Kontinuität der Mieterschaft Wert legen. Ältere Immobilienbesitzer mit einer «gemeinsamen Vergangenheit» zum Gebäude agieren anders als junge, unbelastete Besitzer. Das ist mit ein Grund, was meinen Job so interessant macht.

Wird bei Mehrfamilienhäusern also vermehrt auch in Renovationen investiert, um eine bessere Rendite zu erzielen?

Auf jeden Fall. Um aber dem Vorurteil des geizigen, Geld-gesteuerten «Immobilien-Hais» zuvorzukommen: Angestrebt wird nicht in erster Linie ein höherer Gewinn, sondern eine gute Nachhaltigkeit der Liegenschaft. Und Nachhaltigkeit braucht Kapital, deshalb die Renditesteigerung. Wir Immobilien-Profis befassen uns stärker mit Nachhaltigkeit und den Auswirkungen auf die nächsten Generationen, als uns in Öffentlichkeit und Medien zugestanden wird.

Bei der Renovation tut sich ja ein breites Spektrum auf – von der «Pinselrenovation» bis hin zum Totalumbau.

Der Umfang der Renovation hängt eben mit der verfolgten Strategie zusammen. Unter Umständen macht eine «Pinselrenovation» Sinn, etwa bei einfachen Mieterwechseln

oder bei Wohnungen im (sehr) günstigen Segment. Je besser die Grundsubstanz der Immobilien, umso eher lohnt sich eine Renovation oder Sanierung. Bei maroder Substanz wird allenfalls sogar ein Abriss zum Thema. Aber insgesamt gilt auch hier die Nachhaltigkeit.

Ein bestehendes Haus zu sanieren und umzubauen hat immer eine bessere Energiebilanz als ein Neubau. Spielt dieser Gedanke bei Investoren auch mit?

Absolut! Die meisten Eigentümer machen sich Gedanken zur Ökologie des Gebäudes. Die aktuellen Vorschriften lassen oft auch keine oder nur beschränkte Alternativen zu (bspw. MuKen).

Gerade Nachkriegsbauten bis hin in die 1960er Jahre lassen oft jede Ästhetik vermissen. Ist hier eine Renovation auch eine Chance auf ästhetische Verbesserungen sowie eine Aufwertung des ganzen Quartiers, was dann wieder höhere Mieten zulassen könnte, gerade wenn Nachbarschaftsliegenschaften unter Zugzwang geraten?

Über Ästhetik lässt sich streiten. Aber ja, Nachkriegsbauten haben einen einfachen, funktionalen Baustil mit Wiedererkennungswert... Wünschenswert ist es auf jeden

Fall, dass Quartiere auch optisch aufgewertet werden. Oft ist dies aber nicht ganz so einfach resp. nur mit zusätzlichen finanziellen Mitteln umzusetzen. Bei grossen Eingriffen in die Grundsubstanz sind Abriss und Neubau oft die rechnerisch bessere Alternative. Aber Aufwertung kann auch über eine «schöne» Umgebungsgestaltung stattfinden. Ob dadurch Nachbarliegenschaften in Zugzwang geraten, ist schwierig abzusehen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies wünschenswert. Schlussendlich entscheidet aber jeder Eigentümer individuell, welche Strategie zu ihm und zu seinem Budget passt.

Soll ein Investor in dem Fall auch in Umbauten investieren?

Ich bin der Meinung, ja. Aber ich bin auch ein Freund von «alten» Liegenschaften. Ungeachtet dessen muss aber jede Immobilie individuell geprüft werden. Ein Pauschalrezept gibt es nicht.

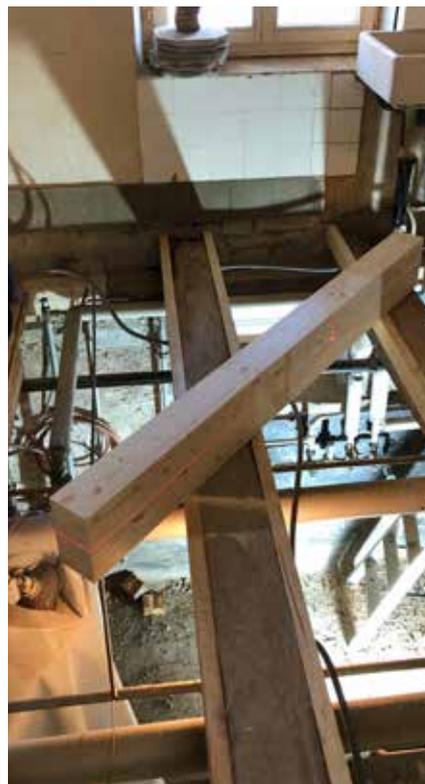
Was ist aus Ihrer Sicht also die beste Gesamterneuerungsstrategie: Abbruch mit Ersatzneubau oder Gesamtsanierung?

Es kommt immer drauf an. Prüfen Sie die Grundsubstanz und den Gesamtzustand, vergleichen Sie beide Optionen – was kostet's, was bringt's? Prüfen Sie auch die Mieterstruktur, analysieren Sie den Markt und werden Sie sich klar darüber, welche Variante zu Ihrer persönliche Strategie passt. Natürlich darf auch die Finanzierbarkeit nicht ausser Acht gelassen werden. Ich persönlich habe schon in beide Varianten investiert.

Text: Tanja Millius

Bild: Marlies Thurnheer

«Wir befassen uns stärker mit den Auswirkungen auf die nächsten Generationen, als uns in Öffentlichkeit und Medien zugestanden wird.»



Die Renovationswilligkeit nimmt zu.

Weerswilen



PANORAMABLICK, IDYLLISCHE LAGE UND ABSOLUTE RUHE WEINFELDEN-WEERSWILEN

Sie träumen von einem ruhigen Zuhause im Grünen und doch nahe der Stadt? Dann haben wir das passende Eigenheim für Sie: An der Bergerstrasse im ländlichen Weinfeld-Weerswilen (TG), realisieren wir neun grosszügige und moderne Eigentumswohnungen.

Attraktive Grundrisse mit viel Platz zum Sein.

Die zwei Mehrfamilienhäuser fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Im Haus A entstehen vier Maisonette- und zwei Attikawohnungen. Das Haus B besteht aus einer Maisonette-, einer Geschoss- und einer Attikawohnung. Der Wohnungsmix zwischen 4.5- und 6.5-Zimmer mit Grössen von 116 bis 187 m² ist ideal für Paare und Familien. Die 6.5 Zimmerwohnungen sind aufgebaut wie Reihenhäuser und haben einen eigenen Gartenbereich. Die klaren Grundrisse, der hochwertige Innenausbau und die geräumigen Aussenräume werden Sie begeistern.

So individuell wie die Bewohner*innen.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum, in dem Sie die Grundrisse aktiv

mitgestalten. Für die Auswahl von Küche, Bäder, Wand- und Bodenbelägen steht Ihnen ein grosszügiges Budget zur Verfügung. Sämtliche Wohnungen sind mit eigenem Wäscheturm, Fussbodenheizung und elektrischen Storen ausgestattet. Die Parkplätze in der Tiefgarage sind für das Laden von Elektromobilen vorbereitet.

Entdecken, Erleben und Wohlfühlen.

Weerswilen liegt oberhalb von Weinfeld (TG) an einem Sonnenhang. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft am Übergang zwischen Thurtal und Ottenberg. Diese kinderfreundliche, ruhige, sonnige Umgebung mit viel Grünfläche lädt zum Wohnen und Arbeiten, zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.



1. Mai-Tipp Besuchen.

Sie die grösste
Pflanzenausstellung
in der Ostschweiz.



roth gartencenter

Am 1. Mai in Kesswil den ganzen Tag geöffnet.
rothpflanzen.ch



Am Giessen, Andwil (Birwinken) TG

Attraktive Ein- / und Doppel­einfamilienhäuser

www.am-giessen-andwil.ch

An familienfreundlicher Wohnlage entstehen vier Einfamilienhäuser, vier Doppel­einfamilienhäuser sowie zwei Reiheneinfamilienhäuser. Gestalten Sie sich mit unserer Unterstützung Ihr neues Traumhaus.

5.5-Zi. Einfamilienhaus ab	CHF 1'045'000
5.5-Zi. Doppel­einfamilienhaus	CHF 875'000

THOMA Immobilien Treuhand AG
Tel. 071 414 50 60
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil | St.Gallen | Wil

Vertrauen seit 1978.

THOMA 
IMMOBILIEN TREUHAND

KREIS DESIGN
Küche | Bad | Wohnen
Inhaber: Thomas und Norbert Thalmann

**EINFACH SCHÖNE
KÜCHEN + BÄDER**

kreis-design.ch • Telefon 071 424 20 50 • Zihlschlacht/Kreuzlingen

Schweizer Holz auf dem Vormarsch

Das Bad als Wohlfühloase, die Küche als Lebensraum: Die Wohnbedürfnisse haben sich in den letzten Jahren verändert. Die Schreinerei Fehlmann AG aus Müllheim gehört zu den grössten Holzverarbeitungsunternehmen im Thurgau. Inhaber und Geschäftsführer Heinz Fehlmann sieht den Trend zum Rohstoff Holz nicht nur im privaten, sondern auch im gewerblichen Bereich.

Heinz Fehlmann, stimmt der Eindruck, dass Eigenheimbesitzer während der aktuellen Corona-Pandemie ihr Wohnobjekt vermehrt umgestalten bzw. Umbauarbeiten vorziehen?

Ja, das stimmt. Eigenheimbesitzer sind vermehrt zu Hause, legen grossen Wert auf ein schönes Zuhause. Sie gehen zurzeit weniger in die Ferien, essen weniger auswärts und verwenden mehr Geld für schönes Wohnen.

«mit gutem Beispiel voran». Und: Es werden auch wieder vermehrt Wandverkleidungen aus Holz hergestellt. Denn die Vorteile von Holz werden je länger, je mehr in der ganzen Breite der Bevölkerung erkannt.

Legen Ihre Kunden auch Wert auf Schweizer Holz oder ist am Schluss vor allem der Preis entscheidend?

Viele Kunden legen zumindest grossen Wert auf eine Schweizer Produktion. Im öffentlichen Bereich ist auch Schweizerholz vermehrt explizit gefragt, während Private und Unternehmen etwas weniger Wert auf die Herkunft legen. Der Preis ist und bleibt aber ein wichtiges Argument, wobei man konstatieren muss, dass Schweizer Holz kaum mehr teurer als ausländisches ist, wir sprechen hier von etwa 5 – 10 Prozent. Das gute Gewissen, Schweizer Holz zu verwenden, ist das meines Erachtens alleweil wert – man verhindert lange Transportwege und damit Umweltbelastungen, erhält Arbeitsplätze in der Schweiz und trägt zur Pflege unseres Waldes bei.

Wie haben sich die Bedürfnisse in den letzten Jahren verändert, was Küche, Bad und Wohnraum erfüllen müssen?

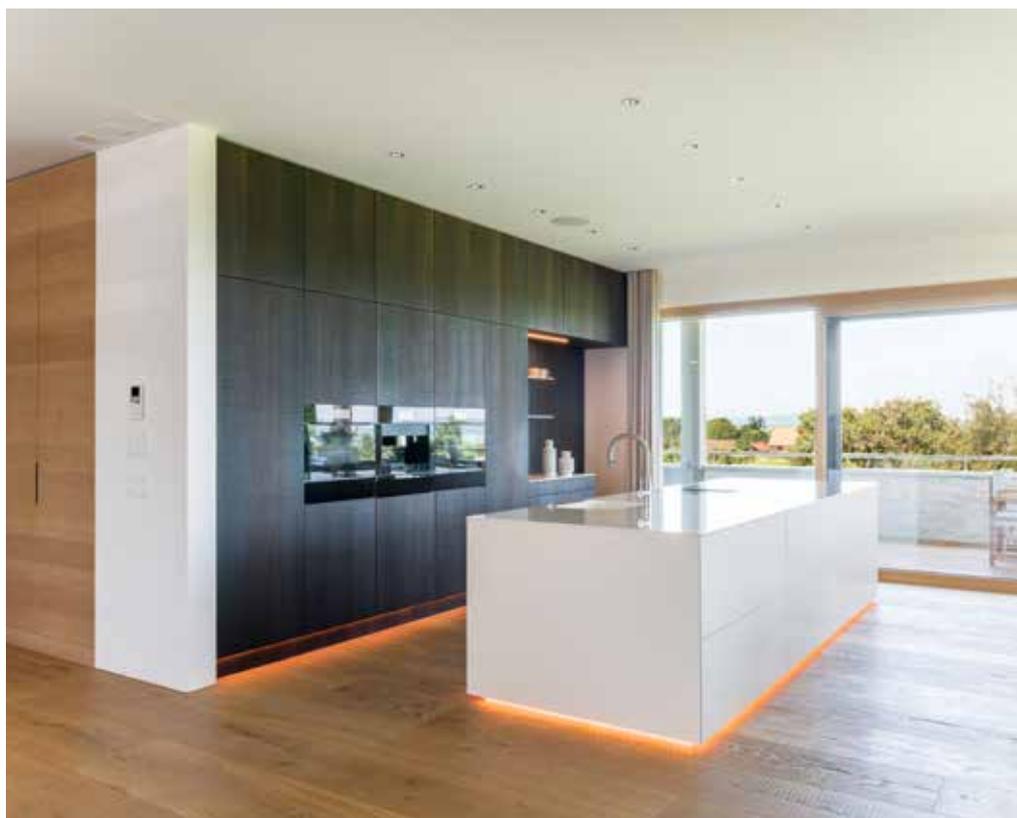
«Holz wird vermehrt auch in öffentlichen Bauten wie Schulhäusern, Alters- und Pflegeheimen oder Spitälern eingesetzt.»

Und wo wird vor allem investiert?

Wir stellen fest, dass vermehrt in die Küche oder ins Bad investiert wird, zum Teil werden auch kleinere Ergänzungen – etwa zu Garderoben oder den Bereichen Büro/Arbeiten – realisiert.

Stellen Sie einen Trend zum Rohstoff Holz fest?

Ja! Der Rohstoff Holz wird vermehrt auch in öffentlichen Bauten wie Schulhäusern, Alters- und Pflegeheimen, Wohnen im Alter oder Spitälern eingesetzt. Hier gehen viele Gemeinden und auch der Kanton sozusagen





Ausstellung
für **Küchen,**
Bäder und
Wohnen



SCHREINEREI
FEHLMANN
8555 Müllheim
Telefon 052 748 20 10

Küchen und Bäder in echter Schweizerqualität.
Wir haben Erfahrung. Und viele Ideen.



MUT HEISST MACHEN WIR MACHEN MIT.

MIT PASSENDEN VERSICHERUNGSLÖSUNGEN AUS EINER HAND.

Kennen Sie Ihre Vorsorge- und Versicherungssituation im Detail? Im kostenlosen Check-Up analysieren wir diese gemeinsam und finden passende Lösungen für all Ihre Bedürfnisse. Damit Sie den Rücken frei haben für neue Herausforderungen. **Wir beraten Sie gerne.**



Erich Marte
Generalagent
Tel. 058 357 24 24
erich.marte@allianz.ch

Generalagentur Erich Marte
Zürcherstrasse 83, 8500 Frauenfeld
allianz.ch/erich.marte





Wohnen im Alter
Siegershausen TG:
Türen, Fenstersimse
und -sitzbänke in
Schweizer Massivholz
(Eiche und Fichte)

Heinz Fehlmann:

Rohstoff Holz im Trend.



Die Küche ist heute meistens mit dem Wohnraum verbunden, sie wird in ihn integriert und hat deshalb einen sehr hohen Stellenwert. Wichtig sind hier gutes Design, Funktionalität und eine Technik, die das Arbeiten zu erleichtern hilft. Das Bad geniesst heute ebenfalls einen viel höheren Stellenwert als früher: Es wird zum Teil zur Wellnessoase, ergänzt mit einer Dampfdusche oder Sauna. Grosse Trends sind grössere Badezimmermöbel oder Wände mit fugenloser Spachteltechnik – sie wirken mit Naturholz sehr wohnlich.

«Auch in Gewerbebauten wird heute vermehrt mit Holz gebaut.»

Und was ist beim Innenausbau «in»?

Wir stellen fest, dass die Wohneigentümer vermehrt auf natürliche Materialien setzen, auf Holzarten mit starker Struktur kombiniert mit schwarzen Beschlägen etwa, aber auch

auf Kombinationen mit Kupfer, Messing, Bronze. Man mag es behaglich, natürlich und echt – Kunststoff oder Pressholz etwa sind heute weniger gefragt.

Wird bei Neu- und Umbauprojekten im Gewerbebereich auch vermehrt auf Holz gesetzt?

Auch in Gewerbebauten wird heute vermehrt mit Holz gebaut. Dies aus verschiedenen Gründen: Holz steht schnell zur Verfügung, es ist ein nachhaltiger Rohstoff, klimaneutral und stammt im Idealfall aus der Region. Dies betrifft vor allem den Holzbau, aber auch im sichtbaren Bereich wird aus ästhetischen Gründen vermehrt Holz eingesetzt. Sie können mit Holz ja einerseits eine heimelige Atmosphäre schaffen, andererseits aber auch eine ganz stylische – hier ist die Bandbreite extrem gross, deshalb ist der Werkstoff auch so beliebt.

Ist es eher die öffentliche Hand oder sind es privatwirtschaftliche Unternehmen, die vermehrt auf Holz setzen?

Beide setzen vermehrt auf Holz. Die Gründe dafür sind vielfältig – die wichtigsten Stichworte hier sind Nachhaltigkeit, Wertigkeit,

Akustik, sowie vermehrter Einsatz im Brandschutz. Und, last, but not least: Mit Holz lassen sich Einbauten mit sehr hohen ästhetischen Ansprüchen realisieren, da Holz vielseitig einsetzbar ist.

Wenn Sie die Vorteile von Holz für Gewerbebauten bzw. öffentliche Bauten zusammenfassen müssten ...

Da fallen mir ganz viele ein! Holz ist nachhaltig, es ist ein einheimischer, nachwachsender Rohstoff. Holz ist extrem vielseitig einsetzbar, sorgt für ein gutes Raumklima und eine gute Akustik. Und: Es erfüllt hohe Ansprüche an die Ästhetik – egal, welchen Stil Sie bevorzugen. Mit Holz können Sie praktisch alle Bedürfnisse abdecken.

Text: Tanja Millius

Bild: Marlies Thurnheer

Im Würgegriff von Normen, Vorschriften und Bürokraten

Die eigenen vier Wände werden «dank» Corona auf einmal zum Fitnessstudio, Büro oder Klassenzimmer. Wie wirkt sich dies auf Wohn- und Umbauten aus? Daniel Fässler, Inhaber und Geschäftsführer der Leven Property AG, sagt, was aktuell besonders gefragt ist. Und auf was er gut verzichten könnte.

Daniel Fässler, wie wirkt sich die Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt aus?

Im Mietwohnungsbereich hat sich die Leerwohnungsquote schweizweit deutlich erhöht. Diese Tendenz dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen. Die Erschwinglichkeit rückt, insbesondere durch die pandemiebedingten Unsicherheiten, vermehrt in den Vordergrund. 26 Prozent aller Mieter wollen umziehen, können aber nicht. Die Gründe dafür sind vor allem finanzieller Natur.

Bislang konnten die Privathaushalte trotz verringerter Einkommen auf private finanzielle Reserven zurückgreifen und teilweise staatliche Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen. Somit hatte die Krise bislang keinen sichtbaren Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Es bleibt abzuwarten, ob der Markt dauerhaft stabil bleibt oder ob sich die Corona-Auswirkungen verzögert zeigen. Die Bestandesmieten dürften sich stabil entwickeln, während die Angebotsmieten je nach Standort unterschiedliche Tendenzen aufweisen.

Was sind die Auswirkungen beim Eigentum?

Die Preise von Eigentumswohnungen werden stärker unter Druck kommen als die von Einfamilienhäusern. Durch die steigende Arbeitslosigkeit wird das Kapital für Investitionen fehlen. Promoter und Entwickler werden bei den Reinvestitionen vereinzelt unter Druck geraten. Was derzeit im Hochpreissegment im Bau ist, wird sich der eine oder die andere nicht mehr leisten können. Aufgrund der tiefen Marktliquidität wird es zu Preisrückgängen und zu spürbaren Kor-

rekturen bei preislich weit oben angesiedelten Objekten kommen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist nach wie vor ungebrochen, demgegenüber ist das Angebot immer noch knapp.

Wohneigentum ist nicht nur knapp, sondern auch kostspielig. Dies hat verschiedene Gründe. Die Entwicklungs- und Bauzeit von Projektidee bis Schlüsselübergabe sind mehrjährig, Bauland ist ein rares Gut und der Vorschriften-Dschungel wachsend. Insbesondere aus diesen Gründen können Angebot und Nachfrage kaum im Einklang sein.

«Die Flexibilisierung von Arbeitsmodellen hat Einfluss auf den Wohnungsmarkt.»

Was sind hier für Sie die grössten Herausforderungen?

Wir als Entwickler müssen heute antizipieren, wie die Nachfrage und das Angebot an einem Standort ab 2024 sein wird. Gleichzeitig befinden wir uns im Würgegriff von unzähligen Normen, Vorschriften und gehen in Bürokratie unter. Es gibt immer noch eine Vorschrift mehr, die das Bauen komplizierter, teurer, zeitintensiver und leider sehr häufig auch architektonisch langweiliger macht. Die grösste Knacknuss ist es, zu erreichen, dass individuelle Bauvorhaben –

erarbeitet und eingereicht von Fachleuten – nicht von den Behörden und der Nachbarschaft durch unzählige Forderungen, Anpassungen und Eigeninteressen bis zur Unkenntlichkeit verunstaltet und dadurch auch finanziell uninteressant werden.

Sind im Zuge der Corona-Krise neue Investoren in den Wohnungsmarkt eingestiegen?

Ja, vermehrt kommen kurzfristig denkende, unerfahrene Privatanleger in den Markt. Die Gefahr dabei ist, dass sie das Marktrisiko unterschätzen, den Aufwand dieser Anlagen nicht kennen und die Komplexität der Bewirtschaftung unterschätzen – und sich ihre Investition schön rechnen.

Mit der Corona-Krise hat der Ausdruck «My Home Is My Castle» einen ganz neuen Stellenwert bekommen.

Absolut! Sich daheim wohlfühlen, ist in Zeiten der Pandemie wichtiger denn je – ist das eigene Heim doch nicht nur Wohn-, sondern für viele auch Arbeits-, Fitness- und Freizeitort. «My Home Is My Castle» bringt es auf den Punkt. Das eigene Heim als Ort der Zuflucht, ein sicherer Hafen in turbulenten Zeiten. Und auch eine Schatztruhe, in der Erlebnisse und Erinnerungen abgelegt werden. Glücklicherweise hat sich die Wohnsituation der Menschen in den vergangenen Jahrhunderten stetig weiterentwickelt. Man mag sich kaum vorstellen, die wochenlange Isolation während des Mittelalters verbringen zu müssen – in riesigen Familien, auf engstem Raum und oftmals gar noch mit den hauseigenen Tieren. Man wohnte, wie es die damaligen Umstände

A photograph of Daniel Fässler, a man with short blonde hair, wearing a dark blue jacket, sitting on a red metal structure at a construction site. In the background, there are construction materials, a worker in a yellow hard hat, and a building under construction.

Daniel Fässler:

Das Verlangen nach mehr Platz steigt.

zuliessen. Und möglichst wenig Ressourcen zu verschwenden, gehörte zu den obersten Geboten.

Was sind die grössten Unterschiede zwischen den Bedürfnissen vor und während der Corona-Pandemie?

Lange Zeit dominierte die Nachfrage nach weniger Fläche pro Person. Seit der Pandemie ist nun vermehrt ein Trend hin zu mehr Wohnfläche auszumachen. Durch die aktuelle Situation findet bei manch einer Wohneigentümerschaft (oder all jenen, die es noch werden wollen) derzeit ein Umdenken statt. Das Verlangen nach mehr Platz steigt. Es wird zum Beispiel über einen zweiten Balkon, einen eigenen Garten oder ein eigenes Zimmer für jedes Kind gesprochen. Ich gehe davon aus, dass selbst nach der Pandemie dies bleibende Effekte sein werden.

Nicht nur grosszügig, sondern auch nachhaltig soll die Wohnung sein, oder?

Bei Planung und Ausführung von Gebäuden ist die Kostenoptimierung grundlegend. Jeder Investor, jede Wohnungskäuferschaft will

darauf vertrauen, seine Investition sinnvoll, marktgerecht und nachhaltig gesichert einzusetzen. Die ökonomische Planung und Durchführung von Bauvorhaben widerspiegelt die Berücksichtigung der auch wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Bezüglich des Bauens geht es hierbei insbesondere um Materialien, Ressourcen und eingesetzten Arbeitsaufwand, der effizient gehalten werden soll. Ein langfristiger Wiederverkaufswert, ein Kapitalzuwachs und eine nachhaltige Rendite sollen immer eine wesentliche Rolle spielen.

Hat es auch eine geografische Verschiebung im Markt gegeben?

Wohneigentum an peripheren Standorten wird deutlich stärker nachgefragt, aufgrund der Flexibilisierung der Heimarbeit spielt eine schlechte Erreichbarkeit eine marginale Rolle. Ebenfalls sind in der Peripherie die Preise für Durchschnittshaushalte noch eher erschwinglich.

Wie tragen Sie dem Rechnung?

Wir bauen individuell und für unseren Kunden, nicht für uns. Als Projektentwickler gehen wir auf den Standort ein und arbeiten

meistens mit Architekturbüros und Unternehmen aus der jeweiligen Region zusammen, die sich mit den Voraussetzungen auskennen. Dadurch bauen wir für den Markt und vermeiden utopische Bauten, nach denen niemand sucht. Denn in Menziken AG ist etwas anderes gefragt als in Thalwil ZH – und in Thalwil etwas anderes als in Arbon.

«Die Lage ist alles – das war schon immer so.»

Zum Schluss: Nach welchen Kriterien entscheiden Sie, ob ein Standort für ein neues Projekt geeignet ist?

Die Lage ist alles – das war schon immer so. Damit verbunden werden Marktpotenzial, Vermarktungsmöglichkeiten und Rentabilität. Unser Auswahlverfahren kann sehr gut mit der privaten Wohnungssuche verglichen werden.

Interview: Tanja Millius

Bild: Marlies Thurnheer