

02 Umfrage

Zum bevorzugten
Wohnort gemauert

22 Finanzierung

Bautätigkeit und Preise
bleiben hoch

32 Immobilien-Player

Das Thurgauer
Immobilien-Who-is-Who



invest@TG

Mai 2023
Preis CHF 5.00

Die LEADER-Sonderausgabe zum Immobilienstandort Thurgau



Zum bevorzugten Wohnort gemausert

Text Miryam Koc
Bilder zVg

Wie entwickeln sich Preise fürs Eigenheim im Thurgau? Wo mietet es sich noch günstig? Was ist von 2023 zu erwarten? Gemeinsam mit Fachleuten werfen wir im LEADER-Sonderteil invest@TG einen Blick auf den Thurgauer Immobilienmarkt, der sich in den vergangenen Jahren drastisch verändert hat.



«Die Nachfrage nach Wohnobjekten – Kauf wie Miete – ist nach wie vor ungebrochen. Die Zinswende hat bislang noch nicht zu einer Preisabschwächung geführt. Der Wunsch nach einem Eigenheim – vor allem nach dem eigenen Häuschen – ist ungebrochen hoch», sagt Urs Kramer, Geschäftsführer der Kramer Immobilien aus Kreuzlingen. Gleichzeitig werde das Gut «Boden» immer knapper. Dies führe unweigerlich zu einer Verknappung des Angebots.

Das empfindet auch Ralf Scherer, Inhaber der Immoleague AG aus Frauenfeld und Kreuzlingen, so: «Wie generell in der Schweiz hat sich auch im Thurgau der Mietwohnungsmarkt innert kurzer Zeit stark verändert und von einem Überangebot vielerorts in Wohnungsmangel gewandelt. Es wird deutlich weniger gebaut; dies macht sich bemerkbar. Die Mieten steigen drastisch, auch im Thurgau, und der Leerstand an Mietwohnungen sinkt deutlich. Verdichtetes Bauen mit kreativen, nachhaltigen Konzepten ist gefordert, um neuen, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Es besteht jedoch politischer Handlungsbedarf, um hier eine wichtige Veränderung in die Wege zu leiten.»

Seenähe als Verkaufsschlager

Auch bei den Einfamilienhäusern sieht es ähnlich aus. Die Ostschweiz und auch der Thurgau hätten in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen, da vor einigen

Jahren die Immobilienpreise vergleichsweise niedrig waren. Auch das habe sich mit sehr wenigen Ausnahmen komplett geändert. «Der Thurgau ist zu einer sehr beliebten Wohngegend avanciert. Die Tragbarkeitsrechnung wird auch hier zunehmend problematisch», sagt Ralf Scherer weiter.

Die hohe Lebensqualität, der Bodensee und die Nähe zur Grenze sowie nach Zürich machen den Thurgau weiterhin sehr attraktiv, sagt Svenja Held, Inhaberin der Raumteam Immobilienberatung GmbH aus Kreuzlingen.

«Gesucht sind vorwiegend Immobilien entlang des Unter- und Bodensees und in den grösseren Städten wie Frauenfeld und Weinfelden. Preisbewusste Käufer suchen gerne auch im östlichen Bereich des Bezirks Weinfelden», bemerkt Daniel Stöhr, CEO der Stöhr Immobilien GmbH aus Kreuzlingen. Dem stimmen alle befragten Immobilienexperten zu. Mit dem generellen Boom Richtung Ostschweiz und insbesondere auch dem Thurgau hätten die Standorte in unmittelbarer Nähe zum Bodensee besonders profitiert.

«Auch Kreuzlingen, wo wir unseren Hauptsitz haben, zählt dazu. Gemeinden und Ortschaften, die eine gute Anbindung zu Zürich haben, werden stark nachgefragt», sagt Ralf Scherer. Laut Svenja Held sind auch die Nachbargemeinden Bottighofen, Gottlieben und Tägerwilen stark gefragt. Zudem sei ein Trend bei kleinen Gemeinden wie beispielsweise Lengwil spürbar, die naturnahes Wohnen und die Nähe zu den grösseren Nachbargemeinden vereinen.

Horn führe die Liste der Seegemeinden an, die besonders boomen. Dass diese auch noch steuerünstiger sind, lässt die Nachfrage noch weiter ansteigen, sagt Christian Schulz von Christian Schulz Immobilien aus Ermatingen. Die Tendenz zu steigenden Preisen sei aber generell im ganzen Kanton deutlich spürbar.

Hat sich der Traum ausgeträumt?

Da stellt sich die Frage, wo das Eigenheim denn noch bezahlbar ist. Laut Stöhr ist das beispielsweise im östlichen Bereich des Bezirks Weinfelden, bei Gemeinden wie Kradolf-Schönenberg, Erlen, Birwinkel und Hauptwil-Gottshausen. Christian Schulz nennt noch die Gemeinden Bischofszell, Aadorf, Affeltrangen und Wuppenau. Diese könnten Gewinner der aktuellen Marktsituation werden, zumal die Bodenpreise dort günstiger sind.

«Gerade in der Ostschweiz finden sich nach wie vor immer wieder Immobilien, die durchaus noch bezahlbar sind. Die Tendenz für eher bezahlbare Eigenheime ist sicherlich in den Randregionen >>



Christian Schulz,
CEO Christian Schulz
Immobilien.



Daniel Stöhr, CEO
Stöhr Immobilien GmbH.



Ralf Scherer,
Inhaber ImmoLeague AG

>> und den weniger gut angebundenen Regionen zu suchen. Und ebenso ist natürlich der Zustand einer Immobilie von grosser Bedeutung. Vermehrt kommen Eigenheime, die in den 80/90er-Jahren gebaut und gekauft wurden, auf den Markt. In nicht wenige davon muss noch einiges an Sanierungskosten investiert werden, damit sie aktuelle Standards erfüllen. Wer hier aber die Potenziale sieht und noch ein wenig finanziellen Spielraum hat, kann unter dem Strich mit klugen und kreativen Sanierungsinvestitionen den Wert einer Immobilie deutlich steigern. Zu seinem Gewinn», erklärt Ralf Scherer.

Aufklärungsarbeit leisten

Schwieriger würden sich Standorte, die eher schlechte Anbindungen haben, vermarkten lassen. Sehr ländliche Gemeinden mit nicht so stark ausgebauter Infrastruktur seien im Vergleich weniger gefragt. Zwar biete das Leben hier Idylle, Naturnähe und Ruhe, allerdings sind Familien, aber auch ältere Menschen auf die Nähe zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie öV angewiesen. «Aber auch dort sind die Bodenpreise in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Dies verwundert auch nicht. Wenn kein Bauland in den Städten vorhanden ist, weichen die Investoren in die Umgebung aus», sagt Urs Kramer.

Bei ImmoLeague erlebe man jedoch grosse Unterschiede zwischen einem Immobilien-Wunschpreis und des tatsächlich zu realisierenden Preises. «Es kommt nicht selten vor, dass wir intensive Aufklärungsarbeit leisten. Denn nicht jeder Preis ist realisierbar, nur weil die Ostschweiz sich zu einer sehr begehrten Wohngegend gemausert hat.»

Zuwanderung und neue Bedürfnisse

Die Gründe für die Verknappung des Angebots sind vielfältig: «Wir haben gesamtschweizerisch und auch auf den Kanton Thurgau bezogen einen starken Wanderungsüberschuss. Dazu kommt, dass die Bauaktivität leicht abgenommen hat. Auch denke ich, dass wegen der hohen Immobilienpreise doch mehr Häuser und Wohnungen direkt vererbt werden uns so nicht auf den Markt kommen», erklärt Daniel Stöhr.

Auch veränderte Lebensstile haben Auswirkungen auf den Wohnraum. Immer mehr Menschen leben allein oder in kleinen Haushalten und benötigen dementsprechend kleinere Wohnungen. «Leider sind diese oft nicht ausreichend vorhanden. Die steigenden Preise für Immobilien aufgrund der Verknappung des Angebots und der hohen Nachfrage führen dazu, dass viele Menschen sich den Kauf einer Immobilie nicht mehr leisten können und auf dem Mietmarkt bleiben» sagt Ralf Scherer.

Fehlende Baugenehmigungen, Engpässe in der Bauwirtschaft, hohe Grundstückspreise und mangelnde Anreize für Investoren würden zu regionalen Unterschieden in der Nachfrage nach Wohnraum führen. «Die Coronapandemie sowie die gestiegenen Hypothekarzinsen haben die Auswirkungen, dass Eigentümer etwas vorsichtiger an den Markt gehen. Auch dies lässt die Immobilien-

preise weiter so hoch bleiben, denn die Nachfrage sinkt nicht», ergänzt [Svenja Held](#).

«Es herrscht ein gewisser Kaufstress»

Trotz veränderten Bedürfnissen bleibt aber die Lage für die meisten Menschen das Mass aller Dinge bei einer Immobilie. «Eine gute Lage trägt massgeblich zur Lebensqualität und zum langfristigen Wert einer Immobilie bei. Dabei ist das, was wir als «gut» empfinden, subjektiv, und glücklicherweise gibt es für die meisten individuellen Vorlieben das passende Zuhause», sagt [Christian Schulz](#).

[Svenja Held](#) begleitet viele Suchende, die sich zum Beispiel aufgrund der Schulwahl oder aus Altersgründen auf bestimmte Bezirke festgelegt haben, allerdings dann doch viele von der ursprünglichen Wunschlage abweichen, wenn die Immobilie oder der Kaufpreis überzeugt.

Und [Daniel Stöhr](#) würde den berühmten Leitsatz «Lage, Lage und nochmals Lage» etwas anpassen und mit «Lage, Lage und Verkehrslage» ersetzen. Zudem beobachtet er vereinzelt, dass ein gewisser Kaufstress herrsche.

Grösser, nachhaltiger und kreativer

Bei der ImmoLeague AG stellt man fest, dass vor allem die jüngere Käuferschaft bereit ist, in die Jahre gekommene Immobilien zu ihrem ganz persönlichen Zuhause umzugestalten. Da in solche Immobilien ohnehin in die Sanierung investiert werden muss, wird hier Raum für Kreativität frei. Mit nicht allzu grosser Anfangsinvestition könne ein ganz neues Wohngefühl geschaffen werden.

Laut [Christian Schulz](#) sei das Interesse an energieeffizienten Immobilien stark gestiegen. «Zudem hat die Pandemie dazu geführt, dass viele Menschen den Wert von naturnahem Wohnen und grosszügigen Grundstücken neu entdeckt haben. Städter sehen sich vermehrt nach Wohnraum auf dem Land um, sei es als Hauptwohnsitz oder als Feriendomizil. Auch das Interesse an Homeofficefreundlichen Immobilien und Mehrgenerationenhäusern nimmt zu.»

Auch bei der Raumteam-Immobilienberatung spüre man eine erhöhte Nachfrage für ökologisches Bauen, Heizen mit erneuerbaren Energien bis hin zur komplett autarken Versorgung. «Weiterhin muss die Überalterung berücksichtigt werden: Die älteren Menschen wünschen sich andere Wohnflächen, sie möchten kein Einfamilienhaus auf dem Land, sondern Wohnungen mit öV-Anbindung», sagt [Svenja Held](#).

Unterschiedliche Prognosen

Und was erwarten die Fachleute vom Jahr 2023? «Das Immobilienjahr 2023 wird weiterhin von



Urs Kramer,
Geschäftsführer Kramer
Immobilien.



Svenja Held, Inhaberin Raumteam
Immobilienberatung GmbH.

einer grossen Nachfrage dominiert. Es bleibt abzuwarten, ob sich der Zinsanstieg weiter fortsetzen wird und welche Auswirkungen dies auf den Immobilienmarkt haben wird», sagt [Urs Kramer](#).

Und [Daniel Stöhr](#) ergänzt: «Wir erwarten keine einschneidende Veränderung, obwohl die Zins-situation etwas anderes vermuten liesse. Wir bei Stöhr Immobilien haben im ersten Quartal 2023 weder weniger Aufträge erhalten noch längere Standzeiten beim Verkauf gehabt. Sollte sich die zehnjährige Festhypothek wider Erwarten über vier Prozent bewegen, könnte sich dies eventuell am Markt bemerkbar machen.»

[Ralf Scherer](#) geht davon aus, dass das Wohnen in der Schweiz bald noch teurer wird und dass mittelfristig eine steigende Bedeutung von Nachhaltigkeit und Digitalisierung erwartet wird.

«Ich erwarte spannende Marktentwicklungen und ein leicht gestiegenes Angebot sowie eine längere Vermarktungsdauer. Die Verkaufspreise werden allerdings gemäss diverser Prognosen nicht massiv sinken, dafür ist der Nachfrageüberhang noch zu ausgeprägt», sagt [Svenja Held](#). Und [Christian Schulz](#) hofft auf eine Vielzahl von Möglichkeiten für Käufer und Verkäufer. ■

Hier entsteht neuer Wohnraum

Im Thurgau werden zurzeit zahlreiche Miet- und Eigentumswohnungen gebaut und geplant. invest@TG hat sich umgeschaut und stellt eine – nicht abschliessende – Auswahl interessanter Projekte vor.



Blumenpark, Aadorf

Die Siedlung bietet viele Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Von der praktischen 1½-Zimmer-Singlewohnung bis zur grossen Garten-Duplex-Wohnung mit 5½ Zimmern – hier finden Sie den Raum für Ihre aktuelle Lebenssituation. vetter.ch



Breitenaach, Amriswil

Am südwestlichen Siedlungsrand von Amriswil entsteht eine neue Überbauung mit 56 Miet- und 51 Eigentumswohnungen. Geplanter Baustart ist im Sommer 2024, Erstbezug im 2026. breitenaach-amriswil.ch



Hiltern Arbon

Am südlichen Stadtrand von Arbon, unweit des Bodensees in einem kinderfreundlichen und verkehrsfreien Quartier, sind 16 Hauseinheiten entstanden. Auf je 190 m² Nettowohnfläche sind die 6½-Zimmer-Einfamilienhäuser nach Vereinbarung bezugsbereit. fleischmann.ch



Seemoosholz, Arbon

In Arbon werden – eingebettet zwischen Wald, Wiese und See – 34 hochwertige Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei Häuser, gebaut, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Im Frühling 2023 startet der Verkauf. seemoosholz.ch



Stadthof, Arbon

An der St.Gallerstrasse entsteht mit dem «Stadthof» eine Geschäfts- und Wohnüberbauung mit 84 Wohneinheiten, 4500 m² Verkaufsfläche und 3000 m² Gewerbefläche. Der Wohnungsbezug startet im Mai 2027. mettler2invest.ch



Morgensonne, Bättershausen

Das Projekt «Morgensonne» liegt in ländlicher Umgebung, nur 500 m von Kreuzlingen entfernt. Insgesamt stehen 16 Einfamilien- und zehn Reihenhäuser zum Verkauf. immokanzlei.ch



Grünblick, Bussnang

An schöner Ortsrandlage, westlich vom Dorfzentrum Bussnang, entsteht bis im Winter 2023 ein modernes Mehrfamilienhaus mit sieben Eigentumswohnungen. Das Neubauprojekt «Grünblick» verbindet ländliche Atmosphäre mit zentrumsnahem Wohnen. goldinger.ch



Trifolie, Dussnang

In Dussnang entstehen bis im Frühling 2024 drei Mehrfamilienhäuser mit spannender Architektur, die Design mit Wohnflexibilität verbinden. Trifolie besteht aus 21 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen, 43 Parkplätzen in der Tiefgarage sowie acht oberirdischen Parkplätzen. trifolie-dussnang.ch



Aachweg, Egnach

Eingebettet in eine liebevolle Parklandschaft, direkt am Wilerbach und in Gehdistanz zum Bodensee, entsteht am Aachweg eine Überbauung mit 28 Eigentumswohnungen. aachweg.ch



Perron Vert, Egnach

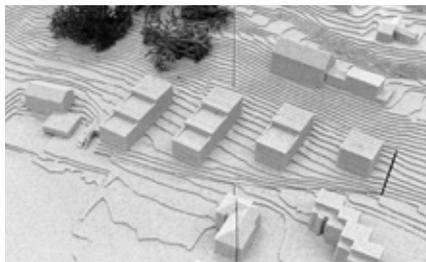
Auf dem ehemaligen Thurella-Areal soll ein neues Dorfzentrum für Egnach mit einer gemischten Nutzung für Wohnen und ruhigem Gewerbe entstehen. Geplant sind rund 161 Wohnungen von 2½ bis 5½ Zimmern.

In einer ersten Etappe werden im westlichen Teil bis 2025 58 Wohnungen entstehen. Weitere rund 111 Wohnungen mit Gewerbeanteil werden in einer zweiten Etappe bis 2026 gebaut. perronvert.ch



Thurella, Egnach

Auf dem ehemaligen Mosterei-Areal ist ein neues Dorfzentrum für Egnach geplant – mit elf Gebäuden und 161 Wohnungen von 1½ bis 5½ Zimmern und 3500 m² Gewerbeflächen, die ab Herbst 2025 bereit für den Bezug sind. mettler2invest.ch



Oberwäg, Ermatingen

In Ermatingen ist auf einer 7700 m² grossen Parzelle das Projekt «Oberwäg» in Planung. Die vier Gebäudezeilen mit 18 Wohnungen und sechs Reihenhäusern mit Tiefgarage werden jeweils um ein Geschoss gestaffelt. Dadurch passen sich die Gebäude dem Hang an. haeberlinag.ch



Thundorferstrasse, Frauenfeld

Etwas ausserhalb der Stadt Frauenfeld, unmittelbar neben Landwirtschaftszone und Naherholungsgebiet, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit zehn 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. vetter.ch



Bruag-Areal, Güttingen

Auf dem ehemaligen Firmenareal der Fassadenbauerin Bruag entstehen bis 2023 sechs Neubauten mit 55 Miet- und Eigentumswohnungen. Die Fassade wird, selbstverständlich, von der Bruag produziert. carlosmartinez.ch



Otmarhof, Güttingen

Die in Güttingen vorgesehene Zentrumsüberbauung «Otmarhof» umfasst sechs Gebäude mit 51 Wohnungen in verschiedenen Grössen und Typologien, vier kleine Verkaufs- oder Dienstleistungsflächen, Gemeinschaftsräume und eine Tiefgarage. mirlourbano.ch



Säntisblick, Häuselen

Abseits der Hauptstrasse, neben der Primarschule, entstehen drei 6½-Zimmer-Einfamilienhäuser. Hier werden sich vor allem junge Familien auf Anrieb wohl fühlen. vetter.ch



Arrivée, Horn

Sieben Architekturbüros haben Projektstudien für die Überbauung «Arrivée» eingereicht. Gewonnen hat das Projekt «ma maison au bord du lac» von Carlos Martinez. Auf dem 32'462 m² grossen Areal zwischen Bodensee und Seestrasse sollen etappenweise Wohnungen und Gewerberäume entstehen. Vorgesehen ist ein Wohnanteil von 90 Prozent; die erste Etappe soll im Herbst 2025 abgeschlossen sein. arrivee.ch



Horn West, Horn

Nachdem in der ersten Etappe 107 Wohnungen sowie Geschäfts- und Retailflächen realisiert wurden, sind in der zweiten 43 Eigentums-, 38 Mietwohnungen und sieben Gewerbeeinheiten entstanden. horn-west.ch



Sonnenberg Panorama, Kradolf-Schönenberg

An herausragender Hanglage entstehen auf einer 8000 m² grossen Parzelle acht Wohneinheiten. Direkt am Waldrand und mit Ausblick über die gesamte Ortschaft sind die 4½-Zimmer-Wohnungen ab Frühjahr 2025 bezugsbereit. sonnenberg-panorama.ch



Bären, Kreuzlingen

Im Herzen von Kreuzlingen entstehen Wohnungen für Menschen, die gerne zu Hause sind und gute Wohnqualität schätzen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenbereich, Loggia, Garten oder Terrasse. Die 1½-, bis 5½-Zimmer-Mietwohnungen sind ab Herbst 2025 bezugsbereit. zecchin.ch



Rüütiwiese, Kreuzlingen

In unmittelbarer Nähe zum historischen Dorfkern entstehen im Quartier Kurzrickenbach bis Sommer 2023 drei Mehrfamilienhäuser mit 74 Mietwohnungen von 1½ bis 3½ Zimmern und viel Grün rund um das Haus. rueutiwise.ch



Wolfacker, Kreuzlingen

Im Gebiet Wolfacker West in Kreuzlingen werden auf knapp 10'000 m² 66 Mietwohnungen mit Minergiestandard in einer Art «Gartensiedlung» mit 22 Häusern realisiert. Viel Wert legt die Bauherrin auf Nachhaltigkeit und attraktiv gestalteten Aussenraum. immokanzlei.ch



Bitzi, Langrickenbach

In Langrickenbach wird ein Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen realisiert. Die Baubewilligung liegt vor; der Baustart ist für Sommer 2023 geplant. zuhauseag.ch



Alte Chäsi, Matzingen

Sechs Mehrfamilienhäuser mit 56 Wohnungen gehören zur «Alten Chäsi». Hier findet man von der 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen ein breites Angebot. vetter.ch



An der Murg, Matzingen

In Matzingen entstehen im Wühre-Quartier zwei neue Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Gebäude nahe der Frauenfelderstrasse wird im Sockelgeschoss eine Denner-Filiale Platz finden, in den oberen Geschossen sind Mietwohnungen geplant. Das zweite, zur Wühre gerichtete Gebäude umfasst acht 3½- bis 5½-Zimmer Eigentumswohnungen. wohnen-an-der-murg.ch



Sonnmattstrasse, Romanshorn

An der Sonnmattstrasse entstehen sieben 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen – im Erd- und im 1. und 2. Obergeschoss je zwei, in der obersten Etage eine exklusive Attikawohnung. Der Bezug ist voraussichtlich per 1. Juli 2023 möglich. thoma-immobilien.ch



Unterdorf, Sirnach

Im Wohn- und Geschäftshaus Unterdorf an der Winterthurerstrasse werden ab April 2025 29 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und 1500 m² Gewerbefläche zum Bezug bereit sein. mettler2invest.ch



Sonnenhof, Sitterdorf

Elf Eigentumswohnungen mit einem Wohnungsmix von 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen entstehen an zentraler Lage. Die Überbauung ist mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet und kann ab Herbst 2024 bezogen werden. sonnenhof-sitterdorf.ch



Gleis 130, Tägerwil

In Tägerwil wird Nähe Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten ein Mehrfamilienhaus mit 13 Mietwohnungen mit 2½ und 3½ Zimmern realisiert. zuhauseag.ch



Schweizer, Tägerwil

Auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Schweizer entsteht eine urbane Überbauung mit städtisch anmutender Dichte und einer grossflächigen Parkanlage im Süden. Die Überbauung beinhaltet 35 Eigentums- und 36 Mietwohnungen in den Grössen von 2½ bis 5½ Zimmer. haeberlinag.ch



Zollhausweg, Uesslingen

Am östlichen Siedlungsrad liegen die Parzellen nahe dem Dorfkern Uesslingen-Buch. Die Überbauung besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohnungen und acht Reiheneinfamilienhäusern. Bezug ist ab November 2025. haeberlinag.ch



Sangefeld, Weinfelden

An der Johanna-Meyerhans-Strasse im Sangefeld entsteht ein neues Quartier: Neun Gebäude werden gebaut, darunter bis März 2024 fünf Mehrfamilienhäuser. Drei werden 51 Mietwohnungen umfassen, zwei weitere 33 Eigentumswohnungen. sangefeld.ch



Wyberg, Weinfelden

In Weinfelden-Weerswilen entstehen neun grosszügige, moderne Eigentumswohnungen. Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Bergerstrasse 2 am Ottenberg bieten einen Wohnungsmix bestehend aus 4½-, 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen zwischen 110 und 200 m² Wohnfläche. goldinger.ch

Fehlt Ihr Projekt in der Übersicht?

Schicken Sie Ihre diesbezügliche Medienmitteilung bitte an sziegler@metrocomm.ch, danke.

Experte rund um das Badezimmer

In den inspirierenden Ausstellungswelten von Sanitas Troesch bieten die Fachleute Badkompetenz vom Besten.



Bei Sanitas Troesch finden alle Kunden das Passende. Das Einrichtungsprogramm luuna von Alterna bietet eine reiche Auswahl an Kombinationen und ermöglicht individuelle Badlösungen für unterschiedliche Grundrisse und Stilrichtungen.

Trends, Inspiration und eine riesige Auswahl an Produkten von führenden Marken für das Badezimmer werden in den Ausstellungen von Sanitas Troesch gezeigt. Dank einer fachkundigen Beratung finden alle für den gewünschten Stil und für das vorhandene Budget genau das Richtige.

Damit das neue Bad lange Freude bereitet, lohnt es sich, sich für die Planung und die Auswahl der passenden Produkte genügend Zeit zu nehmen. Bei Sanitas Troesch können sich Interessenten inspirieren und von fachkompetenten Einrichtungs-spezialisten beraten lassen. Die Badausstellungen in Altstätten, St. Gallen und Wil überzeugen mit vielfältigen Einrichtungsideen, denn sie werden von hauseigenen Architektinnen konzipiert und umgesetzt. Am besten gleich einen spontanen Besuch



Für die Möbellinie Alterna luuna können Aufsatzbecken oder eingebaute Becken integriert werden.

für erste Ideen planen und vor Ort die verschiedenen Formen, Farben und Materialien anfassen und vergleichen.

Die Einrichtungsprofis von Sanitas Troesch helfen, für jeden Grundriss die passenden Produkte zu finden, die zu den Bedürfnissen der Kunden wie auch zum Budget passen. Sie setzen alles daran, zusammen mit den Kunden das Traumbad zu realisieren, damit sie sich darin jeden Tag rundum wohlfühlen. ■

Sanitas Troesch AG

Simonstrasse 5, 9016 St.Gallen
071 282 55 55, st.gallen@sanitastroesch.ch
sanitastroesch.ch

Perfekter Service für Möbel und Geräte in Küche und Waschraum aus einer Hand

Ob die Küche bei Sanitas Troesch gekauft wurde oder nicht – der Service von Sanitas Troesch renoviert, repariert und ersetzt Möbel sowie Geräte in Küche und Waschraum.

Wer kennt das nicht: Die Küchenfronten sind schon etwas abgenutzt oder gefallen nicht mehr, die Türen schliessen nicht mehr korrekt oder die ersten Abnutzungen auf der Abdeckung sind zu sehen. Wenn die Küche schon etwas älter ist und nicht mehr alles so funktioniert wie es sollte, kommt der Wunsch nach einer neuen Küche auf. Meist denkt man dann in erster Linie an einen kompletten und zeitintensiven Küchenumbau. Die Möglichkeit einer sanften Renovation ziehen die wenigsten in Betracht

Ein kleiner Küchenumbau mit grosser Wirkung

Zum Glück muss nicht immer gleich alles komplett saniert werden. Eine sanfte Küchenrenovation ist oft die günstigere und nachhaltigere Lösung. Der Service von Sanitas Troesch bietet für Erneuerungen eine optimale und umfassende Lösung aus einer Hand. Oft sind die Küchenmöbel noch in einem guten Zustand und es reicht bereits ein Austausch der Küchenfronten und der Abdeckungen, um die Küche in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Im Team von Sanitas Troesch Service arbeiten versierte Schreiner, welche sich um die nötigen Möbel- oder Frontanpassungen kümmern.

Auch eine Neuplatzierung der Elektrogeräte kann im selben Schritt umgesetzt werden, um die Wege in der Küche zu verkürzen und die Energieeffizienz der Geräte zu optimieren. Der Vorteil: Eine Neugestaltung dieser Art ist schneller und nachhaltiger im Vergleich zu einem kompletten Küchenumbau. ■



Wieso nicht die übermässig grosse Dampf-abzugshaube durch einen Tischlüfter im Kochfeld ersetzen? Damit erhält der Raum mehr Tiefe und die Küche wirkt offener und moderner.

Ein neues Gesicht für Egnach

Ein solch grosses Projekt hat es in Egnach noch nie gegeben: 400 Wohnungen sollen auf dem Luxburgerfeld auf 77'000 Quadratmetern entstehen. Das neue Quartier will zur Strahlkraft der Gemeinde beitragen.

Text Miryam Koc

Bilder Thomas Hary, zVg

Peter Herzog, Teamleiter Immobilienentwicklung bei der Steiner AG, und Daniel und Roger Benz von der Benz Immo Treuhand GmbH über Chancen und Hürden des Vorhabens.

Peter Herzog, seit über fünf Jahren arbeiten Sie gemeinsam mit der Benz Immo Treuhand GmbH am Projekt Luxburgerfeld. Wie haben Sie die Zusammenarbeit erlebt?

Peter Herzog: Es ist eine sehr bereichernde und zielorientierte Zusammenarbeit. Beide Seiten brachten ihre jeweiligen Ideen und Stärken ein. So, dass wir gute Lösungen erarbeiten und mögliche Synergien optimal nutzen konnten. Die Kooperation wird bis zum Zeitpunkt eines rechtskräftigen Gestaltungsplans weitergeführt. Ab dann werden die Steiner AG und die Benz Immo Treuhand GmbH die nötigen Arbeiten selbst übernehmen.



Das Vorhaben wird als Leuchtturmprojekt in Bezug auf Grösse und Nachhaltigkeit bezeichnet. Was macht es denn so nachhaltig?

Peter Herzog: An einem besonderen Ort soll auch etwas Besonderes entstehen. Insofern stellten wir an uns und unsere Planer anspruchsvolle Anforderungen. Wir streben tatsächlich ein Leuchtturmprojekt an. Ein solches soll über eine kompakte und umweltfreundliche Bauweise, über ein verkehrsarmes Quartier mit unterirdischer Parkierung, über grosse Grün-, Frei- und Freizeitflächen sowie über abwechslungsreiche Fussgängerwege entstehen. Wir haben uns für den Minergie-P-Standard entschieden und wollen unsere Gebäude mit See- wasser heizen.

Wo liegen die grössten Herausforderungen?

Roger Benz: Auch wenn wir ein bauliches, ökologisches, verkehrsmässiges und energetisches Leuchtturmprojekt erstellen, so muss dieses auch von der Bevölkerung und der Nachbarschaft mitgetragen



werden. Bauvorhaben, egal ob sie in Regelbauweise oder über einen Gestaltungsplan erfolgen, lösen in der Nachbarschaft oftmals Opposition aus. Wir haben versucht, darauf bestmögliche Antworten zu geben.

Im September konnte sich die Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens dazu äussern. Wie war das Feedback?

Daniel Benz: Wir hatten das Mitwirkungsverfahren mit einer offiziellen Informationsveranstaltung sowie einer ausführlichen Medienberichterstattung eröffnet, hörten den Votanten im Saal sehr genau zu, analysierten die schriftlichen Eingaben, führten Gespräche mit einzelnen Anwohnern und suchten alsdann nach möglichen Verbesserungsvorschlägen. Die vorgebrachten Kritikpunkte bezogen sich auf das erhöhte Wohnungsangebot und die hierfür möglicherweise benötigten öffentlichen Infrastrukturen sowie auf die verkehrsmässige Erschliessung des Quartiers.

Die Energie zum Heizen und Kühlen soll ein thermisches Seewasserwerk liefern. Können Sie das erläutern?

Peter Herzog: Über eine zentrale Pumpstation wird dem See Wasser entnommen. Ein Sekundärkreislauf entzieht diesem dann die Wärme. Wärmepumpen bringen das Wasser schliesslich auf die notwendige Vorlauftemperatur für die Heizungen und das Warmwasser. Im Sommer, beispielsweise an Hitzetagen, kann mit dem Wasserkreislauf auch leicht gekühlt werden. Betrieben werden das Seewasserwerk und die Fernwärme durch das Konsortium Wärmeverbund Egnach.

>>

«Wir streben tatsächlich ein Leuchtturmprojekt an.»



Hoval

**Gemeinsam für Ihr Klima.
Gemeinsam für Sie.**

Hoval | Verantwortung für Energie und Umwelt

Wir schonen Ressourcen und verbessern das Klima. Drinnen und draussen. Mit innovativen Heiz- und Klimatechnikprodukten von Hoval, die sich durch eine besonders hohe Energieeffizienz auszeichnen. Und der technischen Expertise unserer Fachpartner, die sich um eine einwandfreie Installation bei Ihnen kümmern. Gemeinsam mehr – für Sie.

Mehr erfahren: www.hoval.ch

Hoval | Region Ost
Säntisstrasse 2a
9500 Wil

Tel.: 0848 811 920
regionost.ch@hoval.com



Daniel Benz, Benz Immo Treuhand GmbH.



Roger Benz, Benz Immo Treuhand GmbH.



Peter Herzog, Steiner AG.

>> Egnach steht für seine Ländlichkeit. Besteht nicht die Gefahr, dass diese durch eine so grosse Überbauung ihre Strahlkraft verliert?

Daniel Benz: Das Luxburgerfeld befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Unsere Überbauung reduziert den Druck auf Einzonzungen und belässt den ländlich geprägten Gebieten Egnachs ihren ureigenen Charme und Charakter.

Und wie sieht es mit dem Verkehr aus?

Roger Benz: Der Verkehr ist ein Dauerbrenner, egal, wo Sie bauen. Die vorgesehene Verkehrsführung zum Wohngebiet Rudwies wird die Verkehrsführung am Bahnübergang sicherer und übersichtlicher machen. Und der errechnete Mehrverkehr kann gemäss Verkehrsgutachten und Umweltverträglichkeitsprüfung gut aufgenommen werden.

Haben sich die Bedürfnisse der Menschen in Bezug auf Wohnen in den vergangenen fünf Jahren verändert?

Peter Herzog: Selbstverständlich! Die Pandemie führte dazu, dass das eigene «Home» zum «Castle» wurde. Öffentlicher Verkehr in unmittelbarer Nähe, mögliche Freizeitbeschäftigungen vor Ort und Homeoffice sind heute allseits geschätzte Kriterien.

Und wie wird das Projekt diesen gerecht?

Peter Herzog: Wir haben unzählige Grün-, Frei- und Erholungsflächen mit speziellen Wegführungen vorgesehen. Das Areal liegt zudem in Reichweite zum Bodensee, zu attraktiven Rad- und Fusswegen und zum Bahnhof. Wer bei uns wohnt, soll sich in seinem «Castle» richtig wohlfühlen.

Was ist der aktuelle Stand des Projekts und was sind die nächsten Schritte?

Roger Benz: Nach dem Mitwirkungsverfahren im vergangenen Herbst erfolgte anfangs Jahr die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans. Dieses Verfahren läuft derzeit noch. Wir hoffen auf eine etappenweise Realisierung unserer Überbauung ab 2025. ■

Überbauung Luxburgerfeld

Die Überbauung bietet eine Mischung aus Reihen-, Einzel- und Mehrfamilienhäusern, Stockwerkeigentum und Mietwohnungen. In der ersten Phase wird das Wohngebiet oberirdisch erschlossen. Dann folgen in zwei Etappen die unterirdischen Parkplätze, die Wohngebäude, Fuss- und Velowege sowie der Anschluss ans Seewasserwerk. Hinter dem Konzept des Luxburgerfelds stehen die Teams der Steiner AG mit Hauptsitz in Zürich und des Thurgauer Familienunternehmens Benz Immo Treuhand GmbH.

Dorfzentrum Sirnach soll gestärkt werden

Die EW Sirnach AG (ews) entwickelte seit 2013 auf ihrem ehemaligen Werkareal Unterdorf unter Einbezug des Hauptmieters Coop ein modernes Wohn- und Gewerbegebäude. Die Pensionskasse Thurgau investiert als neue Eigentümerin in das Projekt im Minergie-Standard.



Roland Ebnetter und Romeo Vetter: Fokus auf Nachhaltigkeit.

Text
Miryam Koc

Bilder zVg

Infolge von Verzögerungen bei der Zonenplanrevision und dem neuen Baureglement der Gemeinde Sirnach konnte der Gestaltungsplan Unterdorf erst im Sommer 2020 in Kraft treten. Im August 2022 wurde die rechtskräftige Baubewilligung für den Abbruch und den Neubau des Wohn- und Gewerbehauses durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) erteilt. Der Verwaltungsrat der ews hat sich intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt. Es wurden verschiedene Optionen für die Realisierung geprüft und mit dem Gemeinderat als Eigner-Vertreter abgestimmt. Nach sorgfältiger Abwägung aller Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken für die ews wurde beschlossen, für das Grundstück und das Projekt einen Käufer zu suchen.

20 Millionen für die Zukunft

Mettler2Invest wurde von der ews für eine Projektbeurteilung angefragt und suchte einen Inves-

tor für das Projekt. «Die ews ist sehr erfreut, mit der Pensionskasse Thurgau (pk.tg) eine Käuferin gefunden zu haben, welche die gesamtheitlichen Erwartungen der ews für die Umsetzung des hochwertigen Projekts, und damit auch das Bedürfnis der Bevölkerung, erfüllt», heisst es seitens ews.

Mettler2Invest schliesst gleichzeitig einen TU-Vertrag mit der Pensionskasse Thurgau zur Erstellung des Neubaus ab. Die pk.tg investiert über 20 Millionen Franken und beauftragt Mettler2Invest AG mit der Realisierung.

«Die Makro- sowie die Mikrolage sowie die Projektqualität haben uns zum Kauf bewegt», sagt Romeo Vetter, Leiter Immobilienanlagen bei der Pensionskasse Thurgau. Im südlichen Thurgau entsteht damit ein neues Wohn- und Gewerbehaus. Die beiden Parzellen Nr. 84 und 85 der EW Sirnach AG befinden sich im erweiterten Zentrumsbereich. Südwestlich der Parzellen verläuft die Winterthurerstrasse, eine Hauptverkehrsachse in Sirnach. Südöstlich bildet die Unterdorfstrasse den Abschluss des Areals. Nördlich grenzt das Areal an die Wohn- und Gewerbezone sowie an einen Kindergarten. Die bestehenden Gebäude werden zurückgebaut.

Im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeflächen geplant. Im grösseren Teil wird Coop eine neue Filiale errichten. Im 1. bis 3. Obergeschoss, welches gleichzeitig das Dachgeschoss ist, entstehen 19 Mietwohnungen mit 2½, 3½ und 5½ Zimmer. Die



So soll das neue Gebäude aussehen.

Wohnungen im 3. Ober- bzw. im Dachgeschoss verfügen über grosszügige Dachterrassen und/oder Loggias. Angrenzend an die Dachterrassen entstehen in den östlichen und westlichen Ecken des Gebäudes intensiv begrünte, jedoch nicht begehbare Dachgärten. Ebenso wird die Dachfläche des Erdgeschosses zum Innenhof begrünt.

Den Kunden, Bewohnern und dem Personal stehen Parkmöglichkeiten im Aussenbereich sowie eine Tiefgarage mit 70 Parkplätzen zur Verfügung. Die Gemeinschaftspraxis «Praxis Tannzapfenland» sowie die Regionale Berufsbeistandschaft Bezirk Münchwilen (RBBM) ziehen in das erste Obergeschoss ein.

Besonders nachhaltig

«Mit Coop, einer Hausarztpraxis und weiteren Dienstleistungsangeboten sowie Wohnungen in der Grösse von 2½ und 5½ Zimmern möchten wir das Dorfzentrum Sirnach stärken. Die Bewohner verfügen über eine sehr gute Erschliessung direkt ab der Winterthurer- respektive Unterdorfstrasse. Die Bushaltestelle der Buslinie 735 von WilMobil befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe», sagt Roland Ebner, Immobilienentwickler bei Mettler2Invest und zuständig für das Projekt.

Die strassenseitigen Fassaden im Erdgeschoss bestehen aus gedämmtem und verputztem Mauerwerk sowie grossflächigen Verglasungen. Ab dem 1. Obergeschoss besteht die Gebäudehülle aus einer

hinterlüfteten Holzfassade, dunklen Kunststoff-Alufenstern, dunklen Alu-Verbundraffstoren und Absturzsicherungen aus Metall. Das Mauerwerk der Obergeschosse im Bereich des Innenhofs ist gedämmt und verputzt.

Herausfordernd seien die Bauteuerung, die engen Platzverhältnisse und die aufwendigen Umlagarbeiten der technischen Infrastrukturen sowie die erforderlichen Provisorien für Rück- und Neubauten gewesen. Auch allen verschiedenen Bedürfnissen der Mieter in einem Projekt gerecht zu werden, sei laut Romeo Vetter ein Balanceakt.

«Die gelungene Kombination zwischen Wohn- und Dienstleistungsgebäude zeichnen dieses Projekt aus. Ebenso wird bei der Erstellung sowie im Betrieb der Liegenschaft das Thema Nachhaltigkeit grossgeschrieben», sagt Vetter. So ist es mit Minergie-Standard zertifiziert, verfügt über eine Grundwasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und einer kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Vorbereitungsarbeiten für die Werkleitungen und Rückbauarbeiten haben bereits im September 2022 begonnen. «Aktuell läuft der Abschluss der Tiefbauarbeiten wie Baugrubensicherung und Baugrubenaushub, bald starten wir mit den Baumeisterarbeiten», sagt Ebner. Die Fertigstellung und der Bezug des Gebäudes sind für den Frühling 2025 vorgesehen. ■

Im Thurgau entsteht der grösste Innovationspark der Ostschweiz

Im Gebiet Hasli beim Bahnhof Müllheim-Wigoltingen will die Genfer Immobilieninvestmentfirma Stoneweg in Zusammenarbeit mit der Wiler Industriebauspezialistin W+P Weber und Partner AG den «Wigoltingen Innovation Park» errichten. 200 Millionen sollen investiert werden, 600 Arbeitsplätze entstehen.

Text
Stephan Ziegler

Bilder
Thomas Hary, zVg

Ein Mode-Outletcenter namens Edelreich war ursprünglich auf dem 64'600 Quadratmeter grossen Grundstück der Schälmmühle Zwicky in Wigoltingen geplant – die Zonenkonformität war von Beginn weg infrage gestellt. Im Herbst 2020 zog die Bauherrin JTM Rütene AG der Geschwister Klopfenstein, denen die Mühle gehört, dem Projekt schliesslich den Stecker, «zermürbt nach 14 Jahren Planung, Einsprachen und erfolglosem Kampf», wie es das «Tagblatt» umschrieb. Dem Aus vorangegangen war ein Entscheid des Verwaltungsgerichts Thurgau, das den Gestaltungsplan für das Einkaufszentrum bachab geschickt hatte.

Doch für das Stück Industrieland gibt es ein neues Projekt mit einem klaren Konzept, den Wigoltingen Innovation Park (WIP). Die Genfer Immobilieninvestmentfirma Stoneweg hat grosse Pläne für das Gebiet Hasli: Für rund 200 Millionen Franken will sie auf den rund 80'000 Quadratmetern den Wigoltingen Innovation Park errichten, der in puncto Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle einnehmen soll.

Baubeginn: Mitte 2024

«Wir bauen ein Industriegebäude in eine Arbeitszone. Anders als das Outletcenter ist unser Projekt damit zonenkonform», sagt Andreas Pazeller von der Industriebauspezialistin W+P Weber und Partner AG aus Wil, die viel Erfahrung in der Realisierung von Industrie- und Logistikbauten hat. Das räume einige der rechtlichen und verkehrstechnischen Hürden aus dem Weg, an denen das Edelreich scheiterte. Den Entwurf des Gestaltungsplans mit Umweltverträglichkeitsprüfung für den Wigoltingen Innovation Park haben die Planer schon 2021 zur Vorprüfung eingereicht und im Juni 2022 Rückmeldung erhalten. «Es ist ein sehr ausführlicher Bericht», sagt Pazeller. «Wir überarbeiten die Unterlagen nun in Absprache mit den Ämtern und möchten sie im September 2023 definitiv einreichen.»

Sicher ist, dass die ursprünglich auf Anfang 2025 geplante Eröffnung um einige Monate verschoben werden muss, weil das Projekt parallel zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wigoltingen läuft. Gemeindeversammlung und Kanton müssen diese Revision noch bewilligen. «Auf Basis dieser Revision machen wir dann unsere Baueingabe», sagt



So soll der WIP dereinst aussehen.

Pazeller. Mit dem Baubeginn sei deshalb erst Mitte 2024 zu rechnen.

Geplant ist, dass der Standort innovative und nachhaltige Industrie-, Produktions- und Logistikunternehmen mittlerer Grösse anziehen und im Sinne der Kreislaufwirtschaft die ganze Wertschöpfungskette abdecken werde, von der Produktidee bis zum Recycling.

Mehr als eine weitere Industriehalle

Lichtdurchflutete Bauten, umrahmt von Grünflächen: So soll der Wigoltingen Innovation Park einmal aussehen, wenn es nach den Initianten geht. Und es soll mehr sein als nur eine Industriehalle mit mehreren Firmen als Mietern. Nachhaltigkeit, Synergien und Innovation schreiben sich die Verantwortlichen auf die Fahnen; so soll der WIP möglichst energieautark und früher oder später CO₂-neutral betrieben werden.

Eine Innovation ist der Kopfbau: Dort sollen öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen untergebracht werden, wie eine Kantine oder Fitnessräume sowie Sitzungszimmer und Büros. Diese könnten die im Produktionsgebäude dahinter eingemieteten Firmen und ihre Mitarbeiter gemeinsam nutzen. Apropos Mitarbeiter: Pazeller rechnet mit rund 600 Arbeitsplätzen, die im WIP angesiedelt werden könnten.



Andreas Pazeller:
Rechnet mit
600 Arbeitsplätzen.

Für Büroflächen sei die Idee nicht neu, sagte Stoneweg-Geschäftsführerin Diana Oblak zum «Tagblatt». Bürogemeinschaften oder Co-Working-Spaces funktionieren nach ähnlichen Konzepten. In der Industrie sei dieser Ansatz aber noch neu. Für Oblak ist klar: Die Nachfrage ist da. Das Konzept sei gerade für KMU interessant. Sie sparen so Mieten für Büro- oder Sitzungszimmer, die sonst selten gebraucht werden. Das Interesse am Innovationspark sei gross, auch wenn noch gar keine Vermarktung stattfinde. Von lokalen über regionale bis überregionale Firmen Interesse würden anmelden. ■

Immobilien sind nicht einfach nur Häuser

Sie sind unser Zuhause wo wir leben, lieben und lachen. Wir erleben unvergessliche Momente in ihnen und tragen diese Erinnerungen ein Leben lang in unseren Herzen. Wir kommen nach einem langen Arbeitstag nach Hause, erholen uns oder empfangen unsere Freunde. Wir verbinden Emotionen mit unserem Zuhause. Immobilien sind auch Werte, die es zu erhalten gilt. Geschäftsführer und Inhaber Attila Wohlrab ist es wichtig, dies bei Kunden und Mitarbeiter immer zu erwähnen.



Die 2004 gegründete immokanzlei AG mit den beiden Standorten Kreuzlingen und Arbon ist im Thurgau in allen Immobilienfragen aktiv. Die langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind fachspezifisch ausgebildet und verfügen über langjährige Erfahrung. Durch die Inhabergeführte Unternehmung ist auch die Kundennähe immer gewährleistet. Der Tätigkeitsbereich ist rund um die Immobilie, neben den klassischen Dienstleistungen auch Spezialfälle. Gerade in diesen Bereichen verfügt die Firma über ein sehr grosses KnowHow.

Verkauf

Der Verkauf einer Immobilie, egal ob Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus sowie Gewerbe und Industrie benötigen Vertrauen und eine grosse Erfahrung. Dies geschieht in einer engen Zusammen-

arbeit mit dem Eigentümer. Dafür verfügen alle Mitarbeiter über eine sehr grosse Praxis bei allen Arten der Verkaufsabwicklung. Ethisch korrekt, unabhängig, seriös und das verbunden mit grossem Fachwissen und hoher Sozialkompetenz verkaufen sie die anvertrauten Liegenschaften erfolgreich. Für zufriedene Verkäufer und glückliche Käufer, das zeigen auch die vielen zufriedene Reaktionen und Bewertungen.

Vermietung

Ein motiviertes und kreatives Team sucht den passenden Mieter für Ihre Gewerbe – oder Wohnliegenschaft. In der ersten Phase geht es um die marktgerecht Mietzinsfestlegung. Nach den Besichtigungen ist heute die seriöse Prüfung von Mietinteressenten für viele Vermieter existentiell wichtig. Dafür wird ein hoher Aufwand betrieben, der sich für alle lohnt. Einseitige Mietverträge sind bei Mietbeginn immer



absolut in Ordnung, bei Unklarheiten oder Mietende leider nicht mehr. Daher gilt es, professionelle Verträge zu erstellen. Insbesondere die seriöse Erstellung von Mietverträgen für Gewerbe und Industrie ist ein Prozess, in dem Vermieter und Mieter einbezogen werden müssen. Bei Mietantritt werden Übergabeprotokolle ausschliesslich digital mit ausführlicher Fotodokumentation erstellt. So können Unstimmigkeiten bei Mietende ausgeschlossen werden.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften gehören zu den komplexesten Aufgaben, wenn man diese professionell und gewissenhaft ausführt. Neben der fachlichen Kompetenz im Mietrecht ist gerade das Zivilgesetzbuch mit dem Stockwerkeigentum heute gleich spannend wie anspruchsvoll. Auch bei institutionellen Kunden werden die Professionalität und Anbindung an die moderne EDV-Systeme gefordert. Weiter sind hohe technische Anforderungen an die Liegenschaften gerade in der Zeit der Energiewende unverzichtbar. Im Zentrum steht natürlich immer auch der Mensch, als Mieter oder Stockwerkeigentümer. Da ist der Verwalter oft auch Vermittlung unter Bewohnern und eben Menschen, eine konsequente und menschliche Durchsetzungshärte ist gefragt und wird geschätzt. Mit einer professionellen Verwaltung können Werte erhalten und erarbeitet werden.

Bewertung und Beratungen

Als Mitglied im Schweizer Immobilienschätzer-Verband bilden sich die Mitarbeiter der Bewertung laufend weiter und verpflichten sich zu neutralen und professionellen Liegenschaftsbewertungen. Banken, Versicherungen, Behörden und Ämter sowie private und juristische Personen schätzen diese Dienstleistung. Eine Dienstleistung, die nicht kostenlos, dafür fachmännisch und ehrlich ausgeführt wird. Die oft angepriesenen Gratisbewertungen sind da oft nur Lockvogelangebote.

Vermehrt gefragt sind Dienstleistungen in der Beratung. Ob Neubauprojekt, Sanierungsidee oder Durchführung von Studienwettbewerben, Nachfolgeregelungen und komplexere Mietverträge; die langjährige Erfahrung in der Praxis bringt neben der Theorie den Erfolg für die Kunden. ■

Testen Sie das immokanzlei-Team – wir freuen uns auf Sie!

Attila Wohrab
eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Rheinstrasse 8, 8280 Kreuzlingen, 071 677 99 88
Bahnhofstrasse 16, 9320 Arbon, 071 744 99 88

www.immokanzlei.ch



Bautätigkeit und Preise bleiben hoch

Der Immobilienmarkt floriert nach wie vor, die Nachfrage nach Wohneigentum übersteigt noch immer das Angebot. Wohnobjekte bleiben damit ein begehrtes Anlagevehikel, obwohl die Zinsen steigen und steigen. Ist diese Entwicklung gut oder schlecht für den Thurgau?

Text
Stephan Ziegler

Bilder
unsplash, zVg

Reto Inauen, Präsident des Verbands der Thurgauer Raiffeisenbanken, Thomas Koller, CEO der Thurgauer Kantonalbank, und Stefan Mühlemann, Präsident HEV Thurgau, über Immobilienfinanzierungen in turbulenten Zeiten.

Die steigenden Immobilienpreise zeigen, dass der Kanton Thurgau als Wohnort sehr attraktiv ist und weiter an Attraktivität zulegen dürfte. Auch deshalb wächst die Bevölkerung im Thurgau seit Jahren deutlich schneller als die Gesamtschweiz. Dies hat auch damit zu tun, dass das Immobilienpreisniveau im Vergleich zu anderen Regionen – insbesondere zu Zürich – nach wie vor tief ist und noch vergleichsweise viel Bauland verfügbar ist. Dennoch kann die Verfügbarkeit des Baulands auch hier nicht mit der Nachfrage mithalten. Steigende Preise sind damit die logische Folge.

«Zu betonen ist, dass die Nachfrage im Thurgauer Immobilienmarkt primär durch Selbstnutzer getrieben ist und nicht durch Spekulanten. Hier erkennen wir aber auch die Kehrseite der Medaille: Die hohen Immobilienpreise führen dazu, dass es gerade für junge Menschen und Familien immer schwieriger wird, Eigentum neu zu erwerben. Die Eigenkapital- und Tragbarkeitshürden werden auch im Thurgau für immer mehr Menschen un-

überwindbar», fasst Reto Inauen, Präsident des Verbands der Thurgauer Raiffeisenbanken, die aktuelle Lage im Kanton zusammen.

Gebaut wird nach wie vor

Gemäss der Thurgauer Dienststelle für Statistik blieb die Thurgauer Baukonjunktur auch im vierten Quartal 2022 rege, jeder vierte Betrieb meldete im Januar 2023 reichlich gefüllte Auftragsbücher. Bei den meisten übrigen lag der Auftragsbestand in einem üblichen Rahmen. Das deckt sich mit den Erfahrungen von TKB-CEO Thomas Koller. «Das Baugewerbe verzeichnete ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022. Das zeigt auch unsere Firmenkundenumfrage, die wir Ende 2022 durchgeführt haben. Gemäss unserer Erhebung sind auch die Aussichten für das laufende Jahr mehrheitlich positiv.»

Im Thurgau wird im schweizweiten Vergleich nach wie vor viel gebaut. Jedoch reicht selbst diese hohe Bautätigkeit nicht, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Wie in der Gesamtschweiz steht die Bauwirtschaft aber auch im Kanton Thurgau vor grossen Herausforderungen. «Es ist immer weniger Bauland verfügbar, die Bewilligungsverfahren werden immer komplizierter und das Bauen wird aufgrund der steigenden Baupreise erst noch immer teurer. Zudem fehlen nun nach erfolgter Zinswende auch noch vermehrt Investoren, weil diese ihr Kapital wieder vermehrt



Im Markt für Rendite-
liegenschaften ist
eine gewisse Zurück-
haltung bemerkbar.

in festverzinsliche Anlageklassen anstelle von Immobilien investieren», so Reto Inauen.

Wie sieht es demzufolge bezüglich Kreditgesuchen für grössere Bauvorhaben durch Unternehmen aus – haben diese zu- oder abgenommen? «Wir stellen tendenziell eine Abschwächung der Anträge für Renditeobjekte fest. Ob sich dieser Trend fortsetzen wird, ist jetzt noch zu früh zu beurteilen», sagt Thomas Koller.

Was sicher ist: Mehr als zwei Drittel der Betriebe wurden durch einen Mangel an Arbeitskräften gebremst. «Gemäss unserer jährlichen Umfrage ist der Mangel an Arbeits- und Fachkräften aktuell die grösste Herausforderung. Die demografische Entwicklung dürfte längerfristig Spuren im Arbeitsmarkt hinterlassen. Mehr denn je stehen die Unternehmen untereinander im Wettbewerb um Arbeitskräfte», gibt Thomas Koller zu bedenken. Der Fachkräftemangel sei ein ernst zu nehmendes Problem, «das ist unbestritten», bestätigt Reto Inauen. Zuletzt zeige sich die Rekrutierung aber immerhin etwas weniger schwierig als in den Vorquartalen.

Preise bleiben hoch

Knappheiten bei Materialien und Vorprodukten behinderten die Bautätigkeit bei etwas mehr als jedem dritten Betrieb. Das sei aber nur ein Faktor,

der die Preise weiter in die Höhe treibe, so Thomas Koller: «Die Preisentwicklung ist unter anderem auch getrieben durch die Nachfrage nach Wohneigentum, die im Kanton Thurgau weiterhin hoch ist.» Aber: Höhere Baukosten müssen Projektentwickler mit höheren Verkaufspreisen kompensieren. Im aktuellen Marktumfeld können diese Preise nicht mehr ohne Weiteres am Markt durchgesetzt werden.

«Vor allem im Markt für Renditeliegenschaften ist auch deshalb derzeit eine gewisse Zurückhaltung institutioneller Investoren zu beobachten. Dies wirkt sich mittelfristig negativ auf die Bautätigkeit aus – und verschärft die Knappheit im Markt noch weiter», analysiert Reto Inauen. «Seit einigen Monaten beobachten wir aber wenigstens eine deutliche Entspannung der Lieferkettenprobleme. Diese Abkühlung ist auch bei Vorprodukten für die Bauwirtschaft zu sehen. Die Bauteuerung dürfte sich damit bald wieder normalisieren.»

Vier von zehn Thurgauer Betrieben kalkulieren mit Preiserhöhungen. Trotzdem gehen die Betriebe von einer Verschlechterung ihrer Ertragslage aus. «Die Preissteigerungen, insbesondere im Energiebereich, drücken auf die Margen. So zählen die Inflation und die Energiekosten in unserer Firmenkundenumfrage zu den meistgenannten Herausforderungen der Thurgauer Bauunternehmen», >>



Stefan Mühlemann,
HEV Thurgau.



Reto Inauen,
Verband Thurgauer
Raiffeisenbanken.



Thomas Koller,
Thurgauer Kantonalbank.

>> sagt Thomas Koller. Die Betriebe konnten zwar ihrerseits die Preise erhöhen – dennoch zeige die Entwicklung der Gewinne, «dass die Bauunternehmen die höheren Selbstkosten nicht vollständig weitergeben konnten».

Kaum mehr Lieferschwierigkeiten

Tatsache ist aber auch: In den Lieferketten setzt sich die seit einigen Monaten beobachtete Entspannung fort. Bei einigen Rohmaterialien wie Stahl oder Holz sind kaum mehr Lieferschwierigkeiten festzustellen. Bei vielen Gütern bleiben die Lieferfristen zwar erhöht, schränken die Arbeit aber nur noch in wenigen Fällen ein. Bei den Einkaufspreisen ist hingegen noch keine wesentliche Entspannung eingetreten. Eine der wenigen Ausnahmen ist der Stahlpreis, der seit verganginem Sommer deutlich gesunken ist. Wie andere Rohmaterialien kostet Stahl damit aber nach wie vor deutlich mehr als vor der Covid-Pandemie.

«Immerhin ist der grosse Teuerungsschub vorbei und viele Unternehmen in der Baubranche erwarten künftig eher wieder gleichbleibende oder tiefere Materialpreise. Im hart umkämpften Markt bleibt es aber schwierig, die hohen Einkaufspreise vollumfänglich auf die Endkunden zu überwälzen», so Reto Inauen. Die Ertragssituation bleibe in der Schweizer Baubranche damit angespannt.

Die Hypothekarzinsen haben sich innerhalb eines Jahres fast verdoppelt

Dennoch zeigt sich der Schweizer Eigenheimmarkt davon bisher kaum beeindruckt und bleibt robust. «Die Nachfrage nach Wohneigentum ist auch im Thurgau nach wie vor hoch», sagt Thomas Koller. Das zeige auch der Thurgauer Eigenheim-Index, den die TKB halbjährlich gemeinsam mit dem IAZI erhebt. «Die jüngste Auswertung zeigt: Sowohl landesweit als auch im Kanton Thurgau hat sich die Zahlungsbereitschaft für Eigenheime in der unmittelbaren Vergangenheit nochmals erhöht. Innert Jahresfrist beträgt das regionale Preiswachstum 4,4 Prozent und bewegt sich damit praktisch im Gleichschritt mit dem nationalen Durchschnitt.»

Reto Müller beobachtet, dass im Thurgau die Nachfrage am Eigenheimmarkt durch die höheren Zinsen gesunken ist. «Allerdings übersteigt die Nachfrage nach wie vor das Angebot, sodass nicht mit sinkenden Preisen, sondern nur mit einer abgeschwächten Preisdynamik zu rechnen ist.»

Das bestätigt auch Stefan Mühlemann, Präsident HEV Thurgau: «Neben den noch meist interessantesten Immobilienpreisen lässt es sich im Thurgau sehr gut leben. Tolle Infrastrukturen, eine gute Anbindung an das ÖV sowie ans Autobahnnetz und ein tolles Naherholungsgebiet mit See und Bergen in der Nähe wirken sich sicherlich auch positiv aus.»

Bei Eigentumswohnungen ist ein Anstieg um 4,1 Prozent zum Vorjahr zu verzeichnen. Einfamilienhäuser sind um 6,7 Prozent teurer. Können sich bald nur noch Begüterte Wohneigentum leisten? «Es wird sicherlich nicht einfacher, sich ein Eigenheim zu leisten. Viele junge Menschen versuchen sich das Eigenkapital durch einen Erbvorbezug oder einem Darlehen innerhalb der Familie zu be-

schaffen», weiss Stefan Mühlemann. Und Thomas Koller ergänzt: «Trotz der stetigen Preiszunahmen ist und bleibt der Kanton Thurgau als Wohnregion begehrt und es gibt nach wie vor bezahlbare Objekte. Hier zeigen sich jedoch regionale Unterschiede. Gemäss unserem Thurgauer Eigenheim-Index, den wir halbjährlich mit dem IAZI erheben, liegt der Wert für ein achtjähriges Musterhaus mit 180 m² Wohnfläche im Kantonsgebiet bei durchschnittlich rund 1,25 Mio. Franken.»

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? Eine Prognose dazu will Thomas Koller im aktuellen Marktumfeld noch keine stellen. «Die langfristige Entwicklung der Baulandpreise ist von zahlreichen Faktoren abhängig, wie Baukosten, Mietzinsniveau oder Finanzierungskosten – und von der Attraktivität von Anlagealternativen.»

Deutliche Worte findet Reto Inauen: «Es ist leider seit Längerem eine Tatsache, dass der Traum von Wohneigentum für viele Menschen in weite Ferne rückt. Das Immobilienpreinsniveau ist mittlerweile so hoch, dass es auch im Thurgau gerade für junge

«Trotz der Preiszunahmen ist und bleibt der Kanton Thurgau als Wohnregion begehrt.»

Menschen und Familien sehr schwierig geworden ist, die regulatorischen Eigenkapital- und Tragbarkeitshürden bei der Hypothekarvergabe zu überwinden.» Dennoch gelte es herauszustreichen, dass Wohneigentum im Thurgau noch erschwinglicher ist als in den meisten anderen Regionen der Schweiz.

Weniger institutionelle Anleger

Vor dem aktuellen Zinsanstieg haben sich eher institutionelle Anleger um verfügbares Bauland bemüht und dadurch den Vermietungsbauboom angetrieben. Mit dem Zinsanstieg hat sich diese Situation gemäss Inauen etwas gelindert; Institutionelle sind aufgrund der gestiegenen Opportunitätskosten weniger aktiv am Immobilienmarkt. «Sie überlassen dadurch das Feld anderen Akteuren, also Privaten und Immobilienfirmen. Aufgrund dieser Zurückhaltung der Institutionellen wird sich aber an den hohen Preisen für Bauland >>

Anzeige



**ELEGANTE & INNOVATIVE
IDEEN FÜR IHR BAD**

Gemeinsam planen und bauen wir ihren Raum zum Wohlfühlen...

schwizer
HAUSTECHNIK

GOSSAU | ST.GALLEN | RICKENBACH-WIL | HERISAU | Tel. 071 388 87 88 | www.schwizer-haustechnik.ch [f](#) [in](#) [v](#) [o](#)



- » nichts ändern: Bauland wird eher knapp und teuer bleiben, für Normalverdiener bleibt der Erwerb schwierig.»

Institutionelle Anleger sind derzeit also weniger aktiv im Markt. Neben der gestiegenen Attraktivität von festverzinslichen Anlageklassen liegt dies bei vielen Institutionellen auch daran, dass sie in ihrer Asset-Allokation auf relativ starre Quoten bei den Anlageklassen verpflichtet sind. Da Aktien und Obligationen deutliche Kursverluste zu beklagen hatten, aber direkt gehaltene Immobilien unverändert hoch bewertet werden, besteht bei vielen Institutionellen nun ein Übergewicht bei den Immobilien, begründet Reto Inauen.

Immer mehr wollen in den Thurgau

Stimmt der Eindruck, dass vermehrt auch Kaufinteressenten aus Zürich im Thurgau Wohnraum suchen, weil dieser im eigenen Kanton knapp und/oder unbezahlbar ist, Stefan Mühlemann? «Das ist korrekt. Im Thurgau sind die Preise an den meisten Orten «noch» bezahlbarer als in Zürich und Umgebung. Zusätzlich wirkt sich die in den vergangenen Jahren verbesserten ÖV-Verbindungen Richtung Zürich positiv aus. Mann hat schnelle und regelmässige, gute Verbindungen geschaffen.» Und Thomas Koller und Reto Inauen betonen uni-

sono: «Der Thurgau ist nicht erst jetzt ein attraktiver Wohnkanton für Leute aus benachbarten Kantonen oder dem Ausland.» Diese Entwicklung spiegelt sich in der äusserst dynamischen Bevölkerungs- und Immobilienpreisentwicklung in der Region wider.

Gemäss Erhebungen der Dienststelle für Statistik hat sich die ständige Wohnbevölkerung im Kanton Thurgau im letzten Jahr um über 3600 Personen erhöht. Dies entspricht einem Plus von 1,3 Prozent, womit der Kanton zusammen mit Schaffhausen und Fribourg zu den schweizweiten Spitzenreitern gehört. «Der Grossteil der Zunahme ist dabei auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen, während der interkantonale Wanderungssaldo und der Geburtenüberschuss im Vorjahresvergleich rückläufig waren», so der TKB-CEO.

Dass diese zum Teil sehr kaufkräftigen Zugezogenen die Einheimischen vom Immobilienmarkt verdrängen, will der HEV-TG-Präsident so nicht bestätigen. «Im Moment ist der Markt meiner Meinung nach noch auf einem guten Niveau.» Das sieht auch Thomas Koller so: «Die Entwicklung im Thurgau ist nicht vergleichbar mit etwa derjenigen im Engadin. Unser Immobilienmarkt ist übers Ganze gesehen intakt; wir sehen keine generellen Überhitzungserscheinungen – trotz teils sehr hoher Preissteigerungen je nach Region.» Das ausserkantonale Interesse wirke sich natürlich auf die Preise aus, sagt Reto Inauen. Gewisse Verdrängungseffekte seien deshalb nicht komplett auszuschliessen. Trotz der steigenden Preise sei der Immobilienmarkt im Thurgau aber noch lange nicht mit demjenigen in einigen touristischen Hotspots vergleichbar, geht er mit Koller einig.

«Im Thurgau sind die Preise an den meisten Orten «noch» bezahlbarer als in Zürich.»



Preise sollen weniger stark steigen

2023 soll sich der Immobilienmarkt in der Schweiz stabilisieren; in manchen Regionen werden die Immobilienpreise leicht zurückgehen, prophezeien Fachleute. Und wie halten sich die Preise im Thurgau? «Im ersten Quartal sind die Immobilienpreise im Thurgau weniger stark gestiegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Inflation haben sich die Preise praktisch seitwärts bewegt», so Thomas Koller. Im aktuellen Marktumfeld gehe er davon aus, dass sich diese Entwicklung auch für den weiteren Verlauf des 2023 fortsetzen und sich damit der starke Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren etwas relativieren wird.

Für die Region selbst sei das grundsätzlich nichts Schlechtes, so Inauen: «Gutverdiener ziehen in die Region und konsumieren vor Ort Güter und Dienstleistungen und zahlen ihre Steuern. Auch für Immobilienbesitzer aus dem Thurgau ist die Entwicklung positiv, weil bei einer Veräusserung mehr Gewinn erzielt werden kann.» Für Thurgauer Haushalte werde es dadurch aber schwieriger, Wohneigentümer zu werden – und auch die Mieten dürften aufgrund der Nachfrage von zahlungskräftigen Zuzüglern stärker ansteigen.

Diese Prognose teilt Stefan Mühlemann: «Ich denke aber, dass sich die Preise auch in den nächsten Jahren tendenziell eher nach oben bewegen werden. Das Land wird immer knapper – und es gibt immer mehr Einwohner.» Auch Reto Inauen erwartet, dass sich der Immobilienmarkt im Verlauf des Jahres aufgrund des Zinsanstiegs etwas abkühlt. Jedoch dürfte der Nachfragerückgang nicht reichen, um die Preisdynamik im Markt umzudrehen. «Zu knapp ist dafür das verfügbare Angebot.» ■

Anzeige

Zahn + Co. AG

KRONENHOF

hald

Perfekt kombiniert

Sanierung und Neubau im Thurgau

Im Tertianum Berlingen wurden Heizung, Lüftung, Klima und sanitäre Anlagen modernisiert.

haelg.ch/tertianum



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

haelg.ch



Die Kraft des Bodensees nutzen

Text Miryam Koc
Bilder Thomas Hary, zVg



Es klingt fast zu schön, um wahr zu sein: Mit Seewärme die eigene Wohnung oder das Haus heizen. Eine Studie aus dem Thurgau zeigt deutlich, dass viele Gemeinden Potenzial zur thermischen Nutzung des Bodensees und Rheins hätten.

Der Bodensee soll als Energiequelle genutzt werden.

In Romanshorn konkretisiert man nun die Pläne dafür. Stadtpräsident Roger Martin und Georg Engels, Geschäftsführer der Gasversorgung Romanshorn AG, erläutern, was es braucht, um dieses Mammutprojekt voranzutreiben.

Roger Martin, Georg Engels, seit 2021 hat eine Machbarkeitsstudie der Stadt Romanshorn die Nutzung von Seewasser zur Energiegewinnung untersucht. Was sind deren wichtigsten Erkenntnisse?

Georg Engels: Der Bodensee ist für alle Gemeinden am See eine nutzbare erneuerbare Energiequelle. Da die Energie vor Ort produziert und verbraucht wird, fallen Transportwege weg. Die Studie zeigt auf, dass auch in Romanshorn gute Aussichten bestehen, mit dem Aufbau eines Seewasser-Wärmenetzes die Klimabelastung nachhaltig zu reduzieren.

Weshalb wurde das Potenzial des Bodensees bis jetzt nicht genutzt?

Roger Martin: Das Seewasser als Energiequelle zu nutzen, ist eine relativ neue Heizvariante. Neben der Machbarkeit sind aber besonders auch die Auswirkungen auf die Umwelt, das heisst Flora und Fauna relevant. Die Initiative wurde vom Kanton Thurgau ergriffen, der in seiner Studie das Potenzial des ganzen Bodensees untersuchte. Darauf baut die Machbarkeitsstudie der Stadt Romanshorn auf.

Können Sie erläutern, wie das Wasser aus dem See gepumpt wird und schliesslich bei den Energieverbrauchern landet?

Georg Engels: In 20 bis 40 Metern Tiefe wird Wasser aus dem See ans Ufer gepumpt. Über einen Wärmetauscher wird die Wärmeenergie des in dieser Tiefe 4 bis 10 Grad warmen Seewassers auf ein Kältemittel in einem separaten Kreislauf übertragen. Das Seewasser wird nach dem Durchlaufen des Kreislaufs sauber und unversehrt wieder zurück in den See geleitet. Das Kältemittel zirkuliert in einem geschlossenen Kreislauf. Es kommt weder mit dem Seewasser noch mit dem Heiz- und Brauchwarmwasser in Berührung. Das im Wärmetauscher temperierte Kältemittel verdampft und erhöht seine Temperatur beim Durchströmen eines Kompressors. In einem weiteren Wärmetauscher gibt das Kältemittel die Wärmeenergie an das Heiz- und Brauchwarmwasser weiter. Dieses wird so auf die gewünschte Temperatur erhitzt und dann in die angeschlossenen Haushalte geleitet. Dasselbe Prinzip – nur umgekehrt – wird übrigens bei der Kühlung angewendet.

Welche Auswirkungen hätte die Umsetzung für die Stadt Romanshorn?

Roger Martin: Es handelt sich um ein ehrgeiziges Projekt, das umfangreiche Bauarbeiten mit sich bringt, da in zentralen Stadtzonen ein neues Wärmenetz eingebaut werden muss. Gleichzeitig kann an diesen Orten auf Ölheizungen verzichtet und das Gasnetz reduziert, umgenutzt oder rückgebaut werden.

>>

Ihre
Immobilie
zum besten
Preis
verkaufen.



IMMOLEAGUE®

immoleague.ch

«Es handelt sich um ein ehrgeiziges Projekt, das umfangreiche Bauarbeiten mit sich bringt.»

>> **Wie viele Hausbesitzer müssten sich für diese Heizvariante entscheiden, damit das Projekt vorangetrieben werden kann?**

Roger Martin: Dies hängt stark davon ab, an welchen Orten Gebäude mit welchem Wärmebedarf angeschlossen werden können. Aber es ist klar, dass eine hohe dreistellige Zahl von Bauten hilft, einen wirtschaftlichen Betrieb zu erreichen.

Warum ergibt es keinen Sinn, das ganze Stadtgebiet mit Seewasserwärme zu erschliessen?

Georg Engels: Wenn die Distanzen zu gross und das Absatzpotenzial zu gering sind, kann kein wirtschaftlicher Betrieb garantiert werden. Auch die für den Bau benötigte graue Energie steigt dann überproportional.

Wo liegen die grössten Vorteile dieser Heizart?

Roger Martin: Der Bodensee ist ein grosser Energiespeicher, dessen Potenzial bisher heute bei Weitem nicht ausgeschöpft wurde. Er kann wirtschaftlich, ökologisch und energieeffizient zu Heiz- und Kühlzwecken genutzt werden. Er unterstützt die Energiestrategie 2050 und die damit verbunden Klimaziele der Schweiz, die Treibhausgasemissionen auf Netto-null zu senken, vermehrt erneuerbare Energien sowie die Erhöhung der Energieeffizienz und Reduktion der CO₂-Emissionen. Neben der erneuerbaren Energie ist die Nutzung des Bodensees als Energiequelle eine innovative Technologie, die eine bedarfsgerechte und flexible Energielieferung gewährleistet. Zudem wird Energie lokal produziert und genutzt, was kurzer Lieferwege entspricht.

Ist dieser Prozess nicht bedenklich für das Seewasser?

Georg Engels: Nein, da lediglich ein Bruchteil der potenziell verfügbaren Energien aus dem Bodensee genutzt wird. Den Kundennutzen darf man auch nicht vergessen – Seewärme ist für jeden einzelnen Nutzer attraktiv, platzsparend und bequem. Sie bräuchten keinen Öltank, kein Pelletsilo, keinen Kaminfeger mehr. Sie bräuchten keine teure Erdsondenbohrung, keinen grossen Heizungsraum, keine eigene Wärmepumpe. Die Nutzwärme käme quasi fertig ins Haus.

Roger Martin und
Georg Engels:
Setzen auf Seewärme.

Und wo liegt die grössten Herausforderungen beim Projekt?

Roger Martin: Einerseits braucht es den politischen Willen der Stadt inklusive den Stimmberechtigten, die Anlaufphase zu unterstützen. Andererseits müssen Hausbesitzer überzeugt werden, mitzumachen und sich zum richtigen Zeitpunkt für die Seewärme zu entscheiden. Rein technisch gesehen sind die Herausforderungen nicht gross, handelt es sich doch um eine bekannte und bewährte Technologie.

Anfang Oktober erschien in der NZZ ein Artikel über die Lage an den Gasmärkten. Am Fusse des Berichts konnte man den Gaspreis pro Kilowattstunde verschiedener Schweizer Städte einsehen. Auf dieser Liste war Romanshorn mitunter als eine der teuersten Gemeinden der Schweiz aufgeführt. Weshalb?

Georg Engels: Im Artikel der NZZ wurden die Preise aus der Datenbank des Preisüberwachers zitiert. Weder im Artikel noch in der Grafik war allerdings sichtbar, dass die Preisangaben einiger Gasversorger nicht aktuell waren. Die Gasversorgung Romanshorn AG hat hingegen jede Preiserhöhung dem Preisüberwacher mitgeteilt. Mittlerweile hat sich die Meldedisziplin offenbar verbessert: Ein kürzlich erschienener Artikel zeigt auf, dass aktuell die Gaspreise in Romanshorn im Mittelfeld des Thurgaus und der Schweiz liegen.



Wegen des Krieges in der Ukraine stiegen die Gaspreise massiv. Was darf man von der Preisentwicklung im Jahr 2023 erwarten?

Georg Engels: Momentan entspannt sich die Situation. Die Gründe dafür sind die gut gefüllten europäischen Speicher und der milde Winter. Die drohende Gasmangellage ist nicht eingetroffen. Die Gasversorgung Romanshorn AG hat ein Grossteil der benötigten Gasmengen beschafft, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Daher wirkt sich eine Veränderung der Marktpreise zeitverzögert auf die Gaspreise aus. Aber der nächste Winter kann je nach Wetterlage bezüglich Stroms und Gas nochmals kritisch werden.

Wie geht es nun weiter mit dem Projekt Seethermie?

Roger Martin: Die Machbarkeitsstudie muss jetzt in verschiedenen Bereichen vertieft werden, um in Richtung eines konkreten Projekts zu gehen, über das die Stadt Romanshorn entscheiden kann. ■

Anzeige



Design, Handwerk und Herzblut.

Das sind die Zutaten, die unsere Küchen einzigartig machen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Traumküche.

BAUMANN
Der Küchenmacher

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

Das Thurgauer Immobilien-Who-is-Who

Von der kleinen Immobilienagentur bis zur schweizweit tätigen Totalunternehmerin gibt es zwischen Alpstein und Bodensee unzählige Betriebe, welche die Immobilienwirtschaft der Ostschweiz am Laufen halten. Wir stellen Ihnen die wichtigsten Köpfe hinter den Unternehmen vor.

Text Stephan Ziegler
Bilder zVg



René Bock

RB Immobilien Treuhand AG, Weinfelden

17 Jahre, davon 14 Jahre als Präsident, hat René Bock die Geschicke der Thurgauer Kantonalbank mitgelenkt. 2022 hat er Adieu gesagt und den Präsidenten-Stab an Nachfolger Roman Brunner übergeben. Bock ist heute als Verwaltungsratspräsident seiner RB Immobilien Treuhand AG, der Tobi Seeobst AG und im Verwaltungsrat der Nova Property Fund Management AG in Zürich tätig.



Werner Fleischmann

Fleischmann Immobilien AG, Weinfelden

Über 30 Jahre nach der Gründung der Fleischmann Immobilien AG kann Werner Fleischmann mit Befriedigung zur Kenntnis nehmen, dass sein Unternehmen nicht nur die Zeit überdauert, sondern einen kontinuierlichen Ausbau der Geschäftstätigkeit geschafft hat. Fünf weitere Niederlassungen und 16 Mitarbeiter zählt das Unternehmen heute und ist im Thurgau eine feste Grösse.

Beat Frischknecht

BFW Liegenschaften AG, Frauenfeld

Immobilien-Aufsteiger des «Bilanz»-Reichsten-Ratings 2022 ist Beat Frischknecht aus Weinfelden. Sein Vermögen wird von der «Bilanz» auf bis zu 300 Millionen Franken geschätzt. Seine Karriere startete der Banker mit einer KV-Lehre, später wurde er selbstständiger Vermögensverwalter. Sein Liegenschaften-Portfolio baute der Selfmade-Millionär nebenher auf. Dazu gehören Gewerberäume und mehrere hundert Mietwohnungen im Thurgau und in der Stadt Zürich



Yves Häberlin

Häberlin Architekten AG, Müllheim

Was 1978 mit Konrad Häberlin begann, ist zu einer soliden Grösse herangewachsen. Kompetenz, Intuition und viel Engagement haben das Unternehmen zu einem jährlichen Auftragsvolumen von 60 bis 80 Millionen Franken gebracht. 2014 bekam die Firma mit dem Einstieg von Yves Häberlin eine neue Dynamik. Mit der Übergabe der Geschäftsleitung in die zweite Generation fusionierten viel Erfahrung und frische Visionen.

Familie Goldinger

Goldinger Immobilien AG, Frauenfeld

Seit über 30 Jahren ist die Goldinger Immobilien AG in der Vermarktung, Bewertung, Bewirtschaftung und im Investment von Immobilien tätig und gehört heute zu den grössten in der Ostschweiz. Das Familienunternehmen hat an den Standorten Frauenfeld, Kreuzlingen, Amriswil, St.Gallen sowie Sargans 60 Mitarbeiter. Oliver Goldinger, Roman Goldinger, Sandra Petrocelli und Eckbert Bohner führen das Unternehmen gemeinsam.



Stephan Häuselmann

Promega Treuhand + Immobilien AG, Amriswil

Das Herz des Amriswilers schlägt zwar für den Fussball (er ist OFV-Präsident und SFV-Zentralvorstandsmitglied), aber auch seine berufliche Laufbahn ist beachtlich: Die Häuselmann-Gruppe besteht aus der Promega Treuhand + Immobilien AG, der Promega Invest AG, der Promega Treuhand AG, der Admega GmbH, der Elektro Häuselmann AG, der Citec Service AG und der Camping Luxburg Egnach.

Hermann Hess

Hess-Investment-Gruppe, Amriswil

Die Hess-Investment-Gruppe hat ihren Ursprung in einem Amriswiler Fabrikationsbetrieb für Arbeitskleider, der 1878 gegründet wurde. 1979 übernimmt Hermann Hess in fünfter Generation die damalige Esco, steigt aber Anfang des 1990er-Jahre aus dem Bekleidungs-geschäft aus und konzentriert sich fortan auf Immo-bilieninvestments, aufbauend auf dem Bestand der betrieblichen Immobilien der Esco.



Ralf Scherer

ImmoLeague AG, Kreuzlingen

Erfolg ist die Summe der richtigen Entscheidungen: Das ist das Motto des Immobilienexperten Ralf Scherer. Seine ImmoLeague ist mit Standorten in Kreuzlingen, Frauenfeld, St.Gallen und Zürich bestens aufgestellt. Über 4000 Immobilien hat der Unter-nehmer mit seinem Team von Immobilienexperten seit 2002 bereits verkauft. Der hohe Qualitätsanspruch ist Kern der Unter-nnehmensidentität.

Martin und Rebecca Kull

HRS, Frauenfeld

Martin und Rebecca Kull sind seit 2010 die alleinigen Inhaber der Immobilienentwicklerin, Total- und Generalunternehmerin HRS. Kull stieg 1989 als Bauleiter bei der damaligen Hauser Rutishauser Suter in Frauenfeld ein, baute ab 1999 die HRS-Tätigkeiten in der Westschweiz und die Immobilienentwicklung auf und ist seit 2005 deren CEO, Ehefrau Rebecca Kull-Zuber seit 2010 Chief Operating Officer.



Patrick Manser

Methabau, Amriswil

Die Methabau-Gruppe mit Hauptsitz in Amriswil ist als Immobilien-portfolio-Eigentümerin und Totalunternehmerin mit eigenem Bauunternehmen Partnerin für alle Bau-Belange von der Entwick-lung über die Planung bis hin zur Realisierung, insbesondere auch für Industrie- und Gewerbebauten in BIM-Werkplanungstiefe. CEO und Geschäftsbereichsleiter Real Estate ist Patrick Manser.

Patrick Thoma

Thoma-Immobilien-Gruppe, Amriswil

Seit 2001 führt Patrick Thoma die Thoma-Immobilien-Gruppe in zweiter Generation. Sein Vater Othmar legte 1978 mit dem Maklergeschäft den Grundstein. Heute ist das regional stark verankerte Unternehmen mit 30 Mitarbeitern und Firmensitzen in Amriswil, St.Gallen und Wil auch durchsetzungsstark in den Bereichen Vermietung und Verwaltung, Projektentwicklung und Portfoliomanagement.



Attila Wohrab

Immokanzlei AG, Kreuzlingen

Attila Wohrab berät mit seinem Team Kunden mit Immobilien aus allen Segmenten, institutionelle wie private. Junge Menschen sind ihm sehr wichtig, so bildet Wohrab seit der Gründung seiner Immokanzlei AG aktiv Immobilienkaufleute aus. Als gelernter Handwerker, eidg. dipl. Immobilientreuhänder und mit einem Nachdiplomstudium in Mediation kennt Wohrab das Handwerk gleich gut wie Hochschulen.

Urs Vetter

Ed. Vetter AG, Lommis

Urs Vetter ist Mitglied der Geschäftsleitung der Ed. Vetter AG. Seit 1935 hat sich das innovative Familienunternehmen ständig weiterentwickelt. Über 150 qualifizierte Mitarbeitende setzen sich mit grossem persönlichem Engagement und viel Erfahrung täglich für die unterschiedlichsten Projekte ein. Hochbau, Tiefbau sowie die Entwicklung und Vermarktung von Eigenprojekten sind die Stärken des Thurgauer Bauunternehmens.



Michael Zecchin

Zecchin Immobilien AG, Tägerwilen

Gegründet 1927 von Josef Zecchin-Cajochen als Gemüse- und Südfrüchtegeschäft, war die Firma bis 2017 als regionales Transportunternehmen tätig. Heute ist es als Immobilienunternehmen unterwegs, das die eigene Gewerbeliegenschaft «Zecchin Zentrum» in Tägerwilen bewirtschaftet und das Bauprojekt «Bären Kreuzlingen» mit Wohnungen mitten in der Stadt realisiert.

Haben wir jemanden vergessen?

Dann geschah das nicht mit Absicht, sondern aus Unwissenheit.

Schicken Sie Ihren Hinweis doch an sziegler@metrocomm.ch, danke.