

02 Investieren

Immobilien: Die fetten
Jahre sind vorbei

12 Finanzieren

Immobilieninvestments
verlieren an Attraktivität

24 Bauen

Baustelle(n) Ostschweiz



invest@SG

September 2023
Preis CHF 5.00

Die LEADER-Sonderausgabe zum Immobilienstandort St.Gallen



Immobilien: Die fetten Jahre sind vorbei

Immobilien-Anlagen sind unter Druck. Um bis zu zehn Prozent sind die Liegenschaftswerte eingebrochen. Doch das kann auch eine Chance sein – vorausgesetzt, Investoren und Anleger haben einen langen zeitlichen Horizont vor Augen, wie invest@SG zeigt.

Während zwei Jahrzehnten gab es an den Märkten für Rendite-Immobilien fast nur eine Richtung: Es ging, zuweilen zweistellig, nur nach oben. Das zeigt der Marktindex des Raumentwicklers Fahrländer Immobilien AG. Im Detail gibt es beträchtliche Unterschiede: So liessen sich mit Büroimmobilien, etwa in den Jahren 2012 und 2019, Renditen von an die 20 Prozent erwirtschaften, während es 2017 und 2018 zweistellig nach unten ging. Bei Mehrfamilienhäusern liessen sich von 2001 bis 2022 stets Renditen von fünf Prozent und mehr erwirtschaften, bei gemischt genutzten Immobilien (60 Prozent Wohnen, 40 Prozent Büro) verlief die Entwicklung ähnlich wie bei den reinen Bürobauten.

Fahrländer Immobilien berechnet eine Gesamttrendite, die sich aus dem Wertzuwachs und der Cashflowrendite. Letztere zeigt an, wie hoch der Anteil der effektiv erwirtschafteten Geldzuflüsse am Umsatz des Unternehmens ist – vor Abschreibungen oder Rückstellungen.

«Bei Mehrfamilienhäusern liessen sich von 2001 bis 2022 Renditen von über 5 Prozent erwirtschaften.»

Liegenschaftswerte sind eingebrochen

Mit dieser in den 2010er-Jahren vorwiegend durch rekordtiefe Zinsen befeuerten Herrlichkeit ist es vorbei. Das liegt nicht an den Cashflowrenditen, die zwar leicht nachgegeben haben, aber noch immer deutlich im positiven Bereich liegen, sondern an einem dramatischen Einbruch der Liegenschaftswerte, die schweizweit im ersten Halbjahr 2023 bei Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Immobilien um fast zehn Prozent nachgegeben haben. Übers Jahr betrachtet, von Mitte 2022 bis Mitte 2023 sind es gar 11,9 Prozent.

Das kann, primär bei einer hohen Hypothekenlast, an die Substanz gehen, wenn – was im vergangenen Jahr gang und gäbe war – Saron-Hypotheken aufgenommen wurden, die eins zu eins die Leitzinsen widerspiegeln. Denn abschreiben lässt sich nur das eigene Kapital; die deutlich höhere Zinslast wird nur teilweise von den im ersten Halbjahr um 1,7 Prozent gestiegenen Marktmieten aufgefangen.

«Korrektur deutlich unter zehn Prozent»

Für Roger Thomet, Leiter Markt Deutschschweiz bei der St.Galler Kantonalbank, zeigen die veröffentlichten Abschlüsse von Immobiliengesellschaften und Immobilienanlagefonds per Mitte Jahr, dass die Bewertungen der Liegenschaftsportfolio eine Korrektur erfahren haben, wobei diese deutlich unter zehn Prozent liege. «Dies trifft auch auf den Kanton St.Gallen zu», so Thomet.

Einerseits seien die Diskontierungssätze aufgrund der Inflationserwartungen angepasst worden, was zu einer tieferen Bewertung führe. Der mit einem komplizierten Berechnungsverfahren ermittelte Diskontierungssatz, das die erwartete künftige Entwicklung des Cashflows und andere Parameter berücksichtigt, erlaubt Aussagen zum Barwert in der Gegenwart. Andererseits seien die Mieten gestiegen und die Mieteinnahmen höher. «Dies hat einen stabilisierenden Einfluss auf die Bewertung.»

Generell habe auch die Indexierung der Mietzinsen in der Schweiz einen stabilisierenden Effekt. «Die weitere Entwicklung ist direkt abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung: Muss die Nationalbank die Zinsen weiter erhöhen, kann das zu weiteren moderaten Bewertungskorrekturen führen.»

Immobilienmarkt attraktiv

Generell, so das Ergebnis des aktuellen «Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt» des Beratungsunternehmens Ernst & Young AG (EY) betrachten 90 Prozent der 42 befragten Investoren, unter ihnen Pensionskassen, Anlagestiftungen, Versicherungen, Immobilienfonds und Privatpersonen, den Schweizer Immobilienmarkt nach wie vor als attraktiv. Dies lasse sich, so Daniel Zaugg, Sector Leader Real Estate bei EY, «auf die stabile Wirtschaft sowie den weiterhin attraktiven Standort zurückführen.» Zwei Drittel von ihnen sehen indes vor allem in der Inflation die grosse Herausforderung für die Branche. So erwartet eine Mehrheit eine Seitwärtsentwicklung des Marktes, ein Drittel rechnet mit einer rückläufigen Entwicklung. Stabile oder sinkende Preise werden bei Shopping-Zentren, Büros und Hotels erwartet. Ungebrochen hoch ist das Interesse an Wohn- und Logistik-Immobilien.

Und es gibt einen Megatrend: den Klimawandel. 91 Prozent der Befragten glauben, dass das Thema den Schweizer Immobilienmarkt in den kommenden Jahren wesentlich beeinflussen wird. Zum Standard werden zunehmend nachhaltige Investments.

Anlage mit langfristigem Horizont

Für Anleger stellt sich die Frage, inwieweit sich solche Investments noch lohnen. Es gilt dabei, zwei Anlageformen zu unterscheiden: direkte und indirekte Immobilienfonds. Generell gilt für beide Anlageformen, dass es mitunter einen langen Atem braucht, weil Kursschwankungen die Regel sind. Wer sein Geld in den börsenkotierten Swisssanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial steckt, investiert in einen Fonds, der kommerziell genutzte Liegenschaft direkt hält. Der Kurs aktuell zehn Prozent unter dem Nennwert, er lag Anfang 2020 um über 20 Prozent darüber.

Ein Beispiel für einen indirekten Fonds ist der auch an der Schweizer Börse STX kotierte Swisssanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA, den es schon seit 1961 gibt. Die Kantonalbanken bewerben den Fonds unter anderem für Anleger mit langfristigen Perspektiven, die bereit sind, «gewisse Kursschwankungen in Kauf zu nehmen». Der Blick auf die Kursentwicklung zeigt, dass der Kurs in den vergangenen drei Jahren zwischen einem Hoch von 180.50 Franken und einem Tief von 127.10 Franken geschwankt hat.

«Die Kurse der Immobilienfonds werden sich nicht schnell erholen.»

Thomas Stucki, Leiter Investment Center bei der SGK, rät Investoren und Anlegern zu indirekten Anlagen in Immobilienfonds. «Sie sind einfacher im Handling und bei Bedarf einfacher wieder zu verkaufen, weshalb sie für die meisten Investoren zu bevorzugen sind.» Der Agio, der Aufpreis gegen-

Hoval

Belaria® pro

Heizen, kühlen und Warmwasser.
Umweltfreundlich und flüsterleise.



Hoval | Verantwortung für Energie und Umwelt

Mit der Luft-/Wasser-Wärmepumpe Belaria® pro zieht die Zukunft in Ihr Zuhause. Sie heizt, kühlt und sorgt für Warmwasser – hocheffizient, umweltschonend und flüsterleise. Je nach Wetterprognose passt sie die Leistung automatisch an und senkt so die Energiekosten erheblich. Die Belaria® pro lässt sich dank TopTronic® E sehr komfortabel via Raumbdienmodul, Computer oder Smartphone-App regeln.

Mehr erfahren: www.hoval.ch/belaria-pro



Roger Thomet, Leiter Markt Deutschschweiz bei der SGKB.

über dem Buchwert der im Fonds enthaltenen Liegenschaften, sei bei vielen Immobilienfonds auf einen tiefen Wert gefallen. «Das macht Anlagen in Immobilienfonds grundsätzlich attraktiv, wenn man mit einem langfristigen Zielhorizont investieren will.»

Einen schnellen Ertrag dürfe man dabei aber nicht erwarten: «Die Kurse der Immobilienfonds werden sich im aktuellen Umfeld steigender Zinsen und einer sich abschwächenden Nachfrage nach Immobilien seitens institutioneller Investoren nicht so schnell erholen.»

«Es kommt darauf an»

Vermögende Investoren könnten sich auch überlegen, direkt in eine Immobilie als Anlageobjekt zu investieren, diese also selbst zu bauen und verwalten. Rechnet sich das vor dem aktuellen Hintergrund? «Da gibt es keine eindeutige Antwort», sagt Roger Thomet, «oder anders ausgedrückt: Es kommt darauf an.»

Entwicklungen von Immobilien seien mit verschiedenen Risiken (u. a. Bau-, Preis-, Verkaufs- oder Vermietungsrisiken) verbunden, die Fachkenntnisse und eine entsprechende Organisation erforderten. «Zudem dürfte in Zukunft der Lage der Immobilien wieder eine grössere Bedeutung zukommen.



Thomas Stucki, Leiter Investment Center bei der SGKB.

Kann man sich auf eine professionelle, erfahrene Struktur abstützen und ist das Projekt lagegerecht, rechnet sich die Entwicklung einer Immobilie als Anlageobjekt eher.»

Bausektor erholt sich leicht

Die Prognosen des Raumentwicklers Fahrländer Immobilien AG lassen bei Geschäftsflächen sowohl für Büro als auch Verkauf sinkende Preise erwarten. Im nächsten Jahr wird mit gleichbleibenden Preisen gerechnet. Ganz anders sieht es beim Wohneigentum, wo die Nachfrage das Angebot nach wie übersteigt und allein deshalb, und trotz steigender Zinsen, mit leicht ansteigenden Preisen zu rechnen ist.

«Ist das Projekt lagegerecht, rechnet sich die Entwicklung einer Immobilie als Anlageobjekt eher.»

Die Konjunkturforscher der KOF an der ETH Zürich, die die aktuelle Stimmung in der Wirtschaft beschreibt, sehen für das Produzierende Gewerbe (Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe) aktuell eine leicht positive Entwicklung, allerdings weit unter dem Durchschnitt. So werden die Kapazitätsauslastung und die Lage bei Vorprodukten positiver beurteilt, während Fachkräftemangel und Lieferketten zu schaffen machen. Generell schrammt die Schweizer Wirtschaft aktuell am Rande einer Rezession.

Text: Urs Fitze

Bilder: unsplash, zVg

Querulanten am langen Hebel



Einsprachen verhindern Projekte oft um Jahre – oder gänzlich. 4000 Wohnungen gehen so jährlich in der Schweiz verloren. Wie sieht es in der Ostschweiz aus? Daniela Koller, CEO Forol Immobilien AG, Gossau, Peter Mettler, CEO Mettler2Invest AG, St.Gallen, und Walter Locher, Präsident des St.Galler Hauseigentümerverbandes, ordnen die aktuelle Situation ein. Unterschiedlich.

Im Gespräch mit Immobilienfachleuten wird gerne eine «Einsprachenflut» gegen Neubauprojekte als Grund für die Stagnation der Bauwirtschaft, ja für die Wohnungsnot genannt. Peter Mettler und Daniela Koller bestätigen diesen Eindruck: «Bei uns sind drei grössere Projekte durch Einsprachen blockiert. Die Begründungen sind alle sehr opportunistisch», sagt Mettler.

Und Koller führt Gründe aus: «Es gibt Einsprachen, die sachlich und fachlich begründbar sind. Diese können mit unterschiedlichem zeitlichem Aufwand gelöst werden. Die schwierigen (und für uns teuren) Einsprachen sind die emotionalen, wegen vermeintlicher Lärmbelastung, Sicht-

behinderung oder Besonnung. Diese werden eingereicht, obwohl alle reglementarischen Vorschriften erfüllt sind. Lösungen sind schwer zu finden, da die Einsprecher bei emotionalen Einsprachen nicht lösungsorientiert denken.»

«Welche Wohnungsnot?»

Etwas anders sieht es Walter Locher als Vertreter der Hauseigentümer: «Wohnungsnot? In einer aktuellen Studie von Avenir Suisse wurde aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt der Schweiz alles in allem gut funktioniert und Wohnraum nur in einzelnen städtischen Zentren knapp ist. Landesweit ist das nicht der Fall.» Gefragt seien aber mehr Freiheiten beim Bauen. Diese würden vor allem durch weniger Regulierung erreicht. «Zudem ist gerade in unserem Kanton der Planungsprozess viel zu lang, Behörden sind teilweise überfordert, weshalb sie die Planung leider Fachplanern und Juristen überlassen. Das ist fatal», sagt Locher.

Die angebliche Einsprachefflut sei oft «eine Ausrede». Für Behörden sei es oft einfacher, auf die angeblich vielen Einsprachen zu verweisen, als rasch selbst zu entscheiden. Zudem, hebt Locher den Mahnfinger: «Politiker sollten besser die Folgen ihrer eigenen Regulierungswünsche und -tätigkeiten

abschätzen, als das Gespenst der Einsprachen zu beschwören.» Nicht jedes Problem müsse separat reguliert werden; oft reiche es, die Gesetze anzuwenden und Spielräume auszunützen.

Verdichten ja, aber nicht vor der eigenen Haustür

2013 sagte das Volk Ja zum revidierten Raumplanungsgesetz und damit zur Verdichtung. Wenn sie aber vor der eigenen Haustür passieren soll, ist man dagegen. Warum diese Ambivalenz? Daniela Koller versucht es so zu erklären: «Die Vollzugsverordnung und vor allem deren manchmal kleinliche Umsetzung führt zu Exzessen, die vielfach nicht nachvollziehbar sind. Das Motto ist: Der Andere «muss» – wenn es jedoch die eigene Person betrifft, ist man dagegen. Ein Beispiel: Viele fahren Auto, trotzdem ist man gegen Parkiermöglichkeiten. Das sehen wir vor allem bei der Planung von kommerziellen Objekten oder Tiefgaragen bei Wohnbauten.»

Ähnlich sieht es Peter Mettler: «Grundsätzlich sieht der grosse Teil der Bevölkerung ein, dass man haushälterisch mit dem Boden umgehen muss. Dazu ist eine Verdichtung nur logisch. Entsteht aber ein Neubau oder eine Aufstockung in unmittelbarer Nähe, stört man sich an mehr Verkehr, vielleicht etwas mehr Schatten usw. Jeder verteidigt «sein Gärtchen».»

«Der Andere «muss» – wenn es jedoch die eigene Person betrifft, ist man dagegen.»

Daniela Koller

Hier geht Walter Locher mit den beiden Immobilien-CEOs einig: «Viele Stimmbürger haben 2013 zwar ein Votum gegen die Zersiedelung abgeben wollen, waren sich aber nicht bewusst, dass die damit verbundene Innenverdichtung auch vor der eigenen Haustüre nicht Halt macht. Ich stelle das selbst in meiner Beratungstätigkeit als Anwalt fest: Je nachdem, auf welcher Seite der kleine oder der grosse Grenzabstand liegt, ist man für oder gegen Verdichtung.» Die Ambivalenz sei menschlich: Oftmals würden in der allgemeinen

politischen Diskussion Prinzipien befürwortet, die man dann – auf die eigenen Interessen herabgebrochen – nicht mehr für richtig hält. «Wir stimmen oft über Dinge ab, deren Tragweite wir erst in der Anwendung erkennen.»

«Ich könnte die Einsprache zurückziehen, aber ...»

Offenbar existiert auch ein «Einsprachen-Business» – man tätigt eine Einsprache, um dann vom Projektierer einen Rückzug gegen finanzielle Entschädigung zu «erpressen». Kennen unsere Immobilienprofis das Problem? Peter Mettler lacht nur: «Das kennen die meisten Immobilienentwickler und Investoren. Vielfach werden Begründungen für Einsprachen regelrecht gesucht – und dann wird ein Rückzug gegen Entschädigung angeboten.»

«Bei uns sind drei grössere Projekte durch Einsprachen blockiert.»

Peter Mettler

Und Daniela Koller weist darauf hin, dass dieses Gebaren sogar durch Gerichte unterstützt werden kann: «Gerade «emotionale» Einsprecher, die eine Rechtsschutz-Versicherung haben, ziehen Einsprachen ohne eigenes finanzielles Engagement weiter. Ein konkreter Fall am Bodensee: Der Einsprecher hatte eine Rechtsschutz-Versicherung. Vor Gericht haben wir gewonnen. Der Richter hat uns argumentativ geschützt, jedoch gemeint, wir sollten abwägen und die zeitliche Komponente berücksichtigen, ob wir die Summe nicht besser dem Einsprecher zahlen wollen ... Denn: Der Einsprecher hat kein finanzielles Risiko, die Rechtsschutz-Versicherung zahlt den Schritt zur nächsten Instanz – das wird den Baubeginn nochmals ein oder zwei Jahre verzögern.»

Walter Locher hingegen stellt kein «Einsprachen-Business» in der Ostschweiz fest. Der Anwalt argumentiert: «Die Erpressung einer finanziellen Entschädigung kann strafrechtliche und privatrechtliche Folgen haben. Eine gerechtfertigte Einsprache dient der Geltendmachung eigener Interessen.

Daniela Koller, Peter Mettler, Walter Locher.



B.I. COLLECTION

Der B.I. Collection Car Safe in St.Gallen-Niederwil ist das modernste vollautomatisierte Einlagerungssystem Europas. Dank Concierge Service kann B.I. Car Safe schweizweit genutzt werden.

Wir passen uns den Kundenwünschen an und bieten dem Autoenthusiasten

LUXURY BEYOND CARS



WICHTIGSTE VORTEILE

- Automatische Regelung von Temperatur und Feuchtigkeit
- Diebstahlsicherung durch Fingerprint-technologie
- OxyReduct Sauerstoffreduzierung verzögert Alterung und verhindert Brandausbruch
- Individualisierte Versicherungslösungen zu vorteilhaften Konditionen für sämtliche Fahrzeugtypen (welche nicht eingelöst sind)
- Kombinierbar mit technischem Serviceangebot und allen bei Storage angebotenen Concierge-Dienstleistungen



Das ist von unserer Rechtsordnung so vorgesehen und schützenswert.» Diese Interessen und die Gründe seien dann gegen das Interesse an einer raschen baulichen Realisierung der Bauherrschaft abzuwägen.

«Bauvorhaben haben oft gesetzlich messbare Nachteile für den Nachbarn. Werden gesetzliche Bestimmungen verletzt, muss ein Weg zum Ausgleich gesucht werden. Das geschieht oft nicht in Form von Geld, aber in Form von Grenzanpassungen, Anpassungen der Bauten oder Schallschutzmassnahmen.»

«Die Erpressung einer finanziellen Entschädigung kann straf- und privatrechtliche Folgen haben.»

Walter Locher

Einsprachen sind zu «billig»

Sind also die Hürden für Einsprachen von Privaten und Verbänden zu niedrig oder nicht? Dazu ein klares Ja von Peter Mettler: «Ja, viel zu niedrig. Jeder kann ohne Aufwand eine Einsprache deponieren, ohne ein Depot zu hinterlegen. So verzögern sich viele Bauprojekte. Diese Verzögerungen kosten. Die Kosten werden auf die Mieten geschlagen, was völlig sinnlos ist.»

Daniela Koller will hingegen differenzieren: «Bei sachlich und fachlich fundierten Einsprachen könnte die heutige Praxis belassen werden. Bei emotionalen Einsprachen hingegen sollte die Höhe eines Kostenvorschusses erheblich angehoben werden.»

Walter Locher sieht hier Judikative und Legislative in der Pflicht: «Die Hürden für Einsprachen von Privaten hat im Wesentlichen das Bundesgericht festgelegt. Zudem: Mit jeder neuen gesetzlichen Bestimmung, die der Gesetzgeber im Baubereich erlässt, senkt er indirekt auch die Hürde für Einsprachen, weil es neue Überprüfungs-möglichkeiten gibt. In Rekurs- und Beschwerdeverfahren sollte die Frage des Kostenrisikos durchaus laufend neu diskutiert werden.» Die Verbandsbeschwerde ist aus Lochers Sicht ein «Relikt aus einer Zeit, in der das Umweltrecht noch kaum entwickelt war». Politiker auch in den bürgerlichen Parteien scheuten sich oft, eine vollständige Abschaffung von Verbandsbeschwerden zu verlangen: Die Wahlempfehlungen der Umweltverbände seien vielen zu wichtig.

Keine Lösung in Sicht

Peter Mettler empfiehlt, um querulatorischen Einsprachen, wenn man so sagen will, Einhalt zu gebieten: «Einsprachen sollten ab einer gewissen Stufe eine Kostenaufgabe für die Einsprecher haben. Siehe auch Postulat 23.3640 von Ständerätin Andrea Gmür «Massvolle Kostenaufgabe bei Einsprachen in Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren.»

Daniela Koller hingegen will die zunehmende Gesetzesfülle toleranter handhaben. «Das zeigt sich am Beispiel des neuen kantonalen Baugesetzes, das die Ausnutzungsziffer aufhebt. Die Gemeinden streichen die Ausnutzungsziffer, installieren aber eine Baumassenziffer.» Was heisst das konkret?

«Die Temperaturen steigen ja. Das heisst, die Raumhöhen sollten wie in den südlichen Ländern erhöht werden. Die Einführung der Baumassenziffer führt zur Reduktion von Deckenstärken und Raumhöhen. Bei einer Überbauung mit z.B. 45 Wohnungen mit einer theoretischen Raumhöhe von 2,8 m wird optimiert und eine Raumhöhe von 2,3 m realisiert. So können knapp zwölf Prozent der Baumassenziffer eingespart werden. Das heisst, es können im selben Bauvolumen 5,3 Wohnungen mehr realisiert werden, was für die Rendite natürlich interessanter ist. Besser wäre es, die Ausnutzungsziffer ersatzlos zu streichen – wie etwa in der Stadt St.Gallen.»

Walter Locher glaubt nicht an eine rasche Lösung: «Es ist alles eine Frage der politischen Dringlichkeit. Wir sehen das aktuell im Bereich Energie: Sobald eine Energiemangellage droht, sind Volk und Gesetzgeber viel eher bereit, Beschwerde-rechte einzuschränken. Wir haben in vielen Bereichen aber leider die Einsicht noch nicht gewonnen, dass lange Verfahren und Beschwerden für unseren Wohlstand wichtige Vorhaben der Wirtschaft, der Energieversorgung und der Erschliessung empfindlich treffen können.»

Text: Stephan Ziegler
Bilder: istock, zVg

Anzeige

PREFERA
Immobilien AG

„OB BEWERTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG ODER VERKAUF: WIR SCHAFFEN KLARHEIT BEI IMMOBILIENFRAGEN.“

Patrizia Wachter Tanner, Geschäftsführerin

Sargans | Chur
www.prefera-immobilien.ch



85 Prozent der Liegenschaftsverkäufe gehen (noch) über Makler

Maklerdienstleistungen für Immobilienverkäufe sind auch in Zeiten des Internets hoch im Kurs. Die Schätzung spielt dabei eine wichtige Rolle. Kunden tun gut daran, auf zertifizierte Dienstleister zu achten, mehrere Offerten einzuholen – und keinen zu grossen Wert auf Online-Schätzungen zu legen.

Ein Einzelfall? Eine Bekannte liess ihre Immobilie, die sie verkaufen wollte, von drei Maklern schätzen. Die Schätzungen schwankten zwischen 760'000 und 940'000 Franken – sie verkaufte ihr Haus dann selbst, zu einem höheren Preis.

Schätzungsweise zehn Prozent Abweichung

Wie sieht Silvan Mohler, Präsident des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes SIV aus St.Gallen, den Fall? «Viele Makler arbeiten mit hedonischen Modellen, die sich auf effektive Transaktionen im Immobilienmarkt stützen. Die Schätzergebnisse können von Modellanbieter zu Modellanbieter variieren. Die Bandbreite der drei Schätzungen liegt in etwa im Rahmen dessen, was erwartbar ist, nämlich plus/minus zehn Prozent.»

Den Eindruck, dass tiefere Schätzungen primär dazu dienen, das Objekt so schnell wie möglich zu verkaufen und die Provision zu kassieren, teilt Mohler nicht. In der Praxis müssten Makler eine gute Balance finden zwischen Angebotspreis und Verkäuflichkeit. Das erfordere «viel Erfahrung und ausgezeichnete Marktkenntnisse».

Umfassendes Know-how

Christian Häle, Vorstandsmitglied der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Immobilienmakler bei der Sonnenbau AG in Diepoldsau, beschreibt, wie er an eine Schätzung herangeht: «Ich besichtige für eine Schätzung die Liegenschaft, prüfe alle Unterlagen und berücksichtige die regionalen und lokalen Marktverhältnisse.»

Beobachtet Häle eine Verschiebung zu privaten Anbietern? Er verneint: «Im Kanton St.Gallen werden rund 85 Prozent aller auf den Onlineportalen ausgeschriebenen Angebote über einen Makler offeriert. Das zeugt doch von einem grossen Vertrauen in die Branche.» Denn ein erfolgreicher Verkauf sei weit mehr als das digitale Präsentieren eines Objekts. «Immobiliengeschäfte sind komplex, anspruchsvoll und individuell. Dabei sind digitale Hilfsmittel praktisch, können das persönliche Engagement und das umfassende Know-how eines zertifizierten Maklers aber nicht ersetzen.»

Die Anzahl an ausgeschriebenen Kaufobjekten hat zuletzt wieder zugenommen. Das liege aber nicht daran, dass es mit den Online-Immobilien-Märkten einfacher geworden sei,



Silvan Mohler, Präsident des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes.



Christian Häle, Vorstandsmitglied der Schweizerischen Maklerkammer.

eine Immobilie anzubieten, sondern an den «veränderten Gegebenheiten am Markt». Zum einen habe sich das Zinsumfeld verändert, zum anderen lasse das revidierte Energiegesetz viele Eigenheimbesitzer zum Verkauf drängen, bevor kostspielige Investitionen anfallen.

Zertifikat als Qualitätsmerkmal

Rund 120 Mitglieder zählt die Schweizerische Maklerkammer, das grösste unabhängige Netzwerk von professionellen Immobilienmaklern in der Schweiz. Das Zertifikat, so Christian Häle, stehe für «höchste Qualitätsstandards und damit einhergehende Kompetenzen». Aufgenommen werde, wer ein aufwendiges Qualitäts-Assessment-Verfahren bestanden habe. Geprüft würden dabei Kriterien wie eine fundierte Aus- und Weiterbildung, Berufserfahrung auf dem Immobilienmarkt, gute Marktkenntnisse und die unternehmerischen Kennzahlen. Diese Kriterien würden periodisch überprüft. «Das Label garantiert Fachwissen und Kompetenz. Die Kunden erhalten die Sicherheit, dass die Makler-Dienstleistungen ganz auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden.»

Digitale Tools seien wichtig, aber sie könnten die Leistung zertifizierter Makler nicht ersetzen. Nicht jeder Makler im Markt erfülle diese hohen Ansprüche. «Es kommt vor, dass Aufnahmege-suche abgelehnt werden oder Mitgliedern die Zertifizierung entzogen wird.»

Immobilienschätzer-Lehrgang

Der Immobilienschätzer-Verband bietet in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen und dem Schweizerischen Institut

für Immobilienbewertung einen halbjährigen Lehrgang CAS Immobilienbewertung an, der sich an Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche und Menschen aus der Wirtschaft mit Bezug zu Immobilien richtet und mit einem Diplom abgeschlossen wird. Silvan Mohler betont, dass das Schätzer-Handwerk neben dem fundierten theoretischen Fachwissen «viel praktische Erfahrung» benötige. Es empfehle sich deshalb, die ersten beruflichen Schritte im Austausch mit erfahrenen Kollegen zu machen. Auch Makler kämen in komplizierten Fällen gerne auf Schätzer zu.

Der SIV hat ethische Standards definiert: Neben Integrität, Ehrlichkeit, Objektivität und dem Offenlegen von Interessenkonflikten zählt auch das «Erkennen der Grenzen» dazu. Was ist damit gemeint? Silvan Mohler: «Das sind etwa geografische Grenzen, denn es gibt nicht nur einen Immobilienmarkt, sondern eine Vielzahl von lokalen und regionalen Märkten. Kurz: Man soll in jenen Märkten bewerten, wo man sich «zu Hause» fühlt. Und wer sich etwa auf das Schätzen von Einfamilienhäusern spezialisiert, sollte bei einem grossen Hotel mangels ausreichend Fachkenntnis eher verzichten.»

Diener zweier Herren

Im Internet finden sich Online-Tools, die gratis Immobilienschätzungen anbieten. Diese dienen, so Mohler, primär dazu, Adressen zu generieren und mit potenziellen Kunden ins Geschäft zu kommen. «Die Schätzungen sind nicht per se unseriös, aber sie basieren auf nur wenigen Parametern und können nicht mehr als eine Bandbreite angeben. Für einen ersten Überblick mag das genügen.»

Im Internet finden sich auch Makler, die zu deutlich niedrigeren Preisen offerieren. Diese «Fixpreismakler und Preisbrecher» seien «präsent und Teil des Wettbewerbs», sagt Häle. Oft würden dabei Vorauszahlungen verlangt, oder die Provision werde vom Käufer eingezogen. «Solcher Makler werden zum Diener zweier Herren, die nicht mehr allein im Interesse des Auftraggebers handeln können.»

Text: Urs Fitze

Bilder: istock, zVg

Immobilieninvestments verlieren an Attraktivität

Die «Zinswende» ist in aller Munde. Mit der schrittweisen Erhöhung des Leitzinses bekämpft die Nationalbank die Inflation. Die Auswirkungen auf Investoren, Anleger, Sparer und Mieter erläutert Jan Sörtgerath von Raiffeisen Schweiz in St.Gallen.

Von Januar 2015 bis Juni 2022 lag der **Leitzins** der Schweiz, Nationalbank während über sieben Jahren bei minus 0,75 Prozent. Sie folgte damit der Politik der grossen Notenbanken in den Vereinigten Staaten und der Europäischen Union. Dieser Negativzins glich auf den Finanzmärkten einem Erdbeben. Während klassische Anlageformen wie Obligationen oder Staatsanleihen kaum mehr Renditen versprachen, explodierten Aktien- und Immobilienpreise, weil Geld noch nie so billig zu haben war. Die darin praktisch schon eingepreiste Inflation schlug nach dem Ende der Corona-Pandemie zunehmend durch und brachte vor allem den Ländern der EU und den USA rekordhohe Preissteigerungen. Mit der schrittweisen Erhöhung des Leitzinses sucht die Nationalbank, die Inflation einzudämmen auf einen Zielwert von zwei Prozent. Dieses Ziel wurde im Juni dieses Jahres bereits erreicht.

Jan Sörtgerath, die Nationalbank hat die Leitzinsen in mehreren Schritten um 250 Basispunkte beziehungsweise 2,5 Prozent erhöht. Ihr ehemaliger Chefökonom Martin Neff schreibt in seinem Blog, dieses Tempo sei angesichts einer Inflationsrate von drei Prozent «monumental» und folge nur dem «Dogma des Lehrbuchs». Wie beurteilen Sie die Entwicklung? Rechnen Sie mit weiteren Leitzinserhöhungen?

Unsere Ökonomen rechnen mit einem weiteren möglichen Zinsschritt der SNB im September, der jedoch, wenn überhaupt, eher präventiver Art ist. Danach dürfte der Zinsgipfel vorerst erreicht sein. Bei den Langfristzinsen wird es im unsicheren Konjunkturmilieu aber weiterhin eine gewisse Volatilität geben.

Die Banken zählen zu den Profiteuren der Zinswende und weisen teils drastische Gewinnsteigerungen aus, auch bei Raiffeisen ist der Gewinn im ersten Halbjahr um 26 Prozent auf 701 Millionen Franken gestiegen. Wie erklären Sie die Gewinnzunahme? Und wie rechtfertigen Sie diese gegenüber Ihrer Kundschaft?

Zum sehr guten Halbjahresergebnis von Raiffeisen hat vor allem die operative Ertragskraft der Gruppe beigetragen. Insbesondere das Zinsengeschäft, der Hauptertragspfeiler der Gruppe, hat gegenüber der Vorjahresperiode stark zugelegt. Treiber dieser Entwicklung war vor allem die von der Schweiz. Nationalbank eingeleitete Zinswende. Daneben hat auch das indifferente Geschäft zur Ertragssteigerung beigetragen. Raiffeisen behält über 90 Prozent des Gewinns im Unternehmen und schüttet diesen nicht aus. Demzufolge operiert Raiffeisen nicht gewinnmaximierend, sondern investiert in die eigene Sicherheit und Kapitalstärke. Insbesondere dank dieser Thesaurierung kann Raiffeisen die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Eigenmittel-Anforderungen an systemrelevante Banken erfüllen und steht als kapitalstarke und sichere Bankengruppe da. Davon profitieren einerseits unsere Kunden und Genossenschafter, andererseits wird dadurch auch massgeblich in die Stabilität des schweizerischen Finanzplatzes investiert.

Die Hypothekarzinsen haben stark angezogen. Was bedeutet das für den Immobilienmarkt?

Mit den nun höheren Hypothekarzinsen ist Wohnen im Eigenheim heute für Neuerwerber teurer als das Wohnen zur Miete. Damit einhergehend geht die Nachfrage nach Eigenheimen zurück. Diese Nachfrage trifft noch immer auf ein äusserst knappes Angebot. Wir rechnen entsprechend ab dem nächsten Jahr lediglich mit leichten Preisrückgängen

im Markt für selbst genutztes Wohneigentum. Am Markt für Anlageobjekte dürfte der Anstieg der Hypothekarzinsen einen spürbareren Effekt haben: Mit den gestiegenen Finanzierungskosten lohnen sich viele Immobilieninvestitionen nicht mehr. Mit der sinkenden Nachfrage nach Renditeobjekten dürften die Preise unter Druck geraten. Der Anstieg der Mietzinsen bewahrt den Markt aber vor einem Absturz.

Und wie sieht es hinsichtlich bestehender Fest-Hypotheken aus, die verlängert werden müssen? Droht hier eine negative Entwicklung oder gar ein Immobiliencrash?

Auslaufende Festhypotheken müssen nach der Zinswende meist zu einem deutlich höherem Zinssatz refinanziert werden. Jedoch liegen die Zinsen für Festhypotheken immer noch weit unter der kalkulatorischen Tragbarkeit von fünf Prozent, mit welcher bei der Hypothekervergabe vorsichtshalber gerechnet wird. Damit sind die Schuldner auch nach der Zinswende weiterhin in der Lage, ihre Hypothekenschulden zu stemmen. Sie müssen aber infolge der höheren Zinslast ihre Sparquote reduzieren oder den Gürtel anderswo enger schnallen.

«Mit den gestiegenen Finanzierungskosten lohnen sich Immobilieninvestitionen oft nicht mehr.»

Inwieweit verschieben sich die Anlagen Ihrer Kundschaft angesichts sinkender Renditen mit Immobilien und Aktien?

Aufgrund des starken Zinsanstiegs sind festverzinsliche Anlagen wieder attraktiver geworden. So werfen solide Staats- und Unternehmensanleihen wieder eine Rendite ab und gehören in ein diversifiziertes Portfolio. Für die Aktienmärkte rechnet Raiffeisen in diesem Jahr nicht mehr mit viel Aufwärtspotenzial; es sind sogar gewisse Korrekturen möglich. Präferiert werden Titel aus defensiven Sektoren wie Nahrungsmittel, Gesundheit und Konsumgüter für den täglichen Verbrauch. Aufgrund seiner Funktion als Inflations- und Krisenschutz ist Gold weiterhin interessant. Auch Schweizer Immobilienfonds bleiben eine attraktive Portfolio-Beimischung. In der Schweiz trifft ein knappes Angebot immer noch auf eine hohe Nachfrage. Auch die Mieteinnahmen steigen aufgrund der höheren Zinsen wieder an.

Was empfehlen Sie also für eine Anlagestrategie?

Eine Anlagestrategie ist langfristig ausgerichtet und sollte nicht aufgrund von Marktverwerfungen über den Haufen geworfen werden. Aus diesem Grund raten wir Anlagekunden, auch in turbulenten Marktphasen an ihrer Anlagestrategie festzuhalten, denn sie berücksichtigt Alter, Risikofähigkeit, Risikobereitschaft sowie die persönlichen Ziele. Daraus ergeben sich individuelle Empfehlungen.

Jan Sörtgerath:
Kaufen wird teurer
als mieten.



Text: Urs Fitze
Bilder: istock, zVg

Die Sache mit der Steuergerechtigkeit

Eigentlich wollen ihn alle weg haben, den Eigenmietwert. Doch der Teufel steckt im Detail, sprich: Es sind verschiedene Partikularinteressen, die den Blick aufs wünschbare Ganze versperren. Doch nun ist wieder Bewegung in die schwierige Causa gekommen.

Den Eigenmietwert gibt es, mit Unterbrechungen, seit 1915. Damals, mitten im Weltkrieg, erhob der Bundesrat mit Notrecht eine einmalige Kriegssteuer auf dem Eigenmietwert – dem theoretischen Mietwert eines selbst bewohnten Wohnobjektes. 1934, es war die Zeit der grossen Weltwirtschaftskrise, führte die Regierung die Steuer erneut ein, für vier Jahre als «eidgenössische Krisenabgabe zur Gesundung des Bundeshaushalts.» Mit Zustimmung des Parlaments wurde die Frist 1938 verlängert, 1945 nochmals, und diesmal sollte der Eigenmietwert als «Wehrsteuer» solange erhoben werden, bis die im Zweiten Weltkrieg aufgelaufenen Schulden vollständig getilgt waren.

Handfeste Interessen

1958 wurde der Eigenmietwert schliesslich als versteuerbares Einkommen mit Billigung an der Urne ins reguläre Recht überführt. Dabei ist es bis heute geblieben. Alle Versuche, dieses europaweit einmalige Unikum abzuschaffen, scheiterten im Parlament oder an der Urne; man könnte meinen, fast schon aus Gewohnheit.

«Das heutige System bevorzugt grundsätzlich Hausbesitzer, die hoch verschuldet sind.»

Doch es stecken auch handfeste Interessen dahinter: So profitieren namentlich die Bergkantone erheblich vom Eigenmietwert, der auch auf den vielen Zweitwohnsitzen erhoben wird. Auch die Banken machen mit ihren Hypothekarkrediten ein gutes Geschäft, weil sich deren Rückzahlung aus steuerlichen Gründen meistens nichts lohnt. Denn die Hypothekarzinsen dürfen, ebenso wie die Unterhaltskosten, in der Steuererklärung abgezogen werden. Das wiederum führt zu einer extrem hohen Schuldenquote der Schweizer Haushalte, die das Bruttoinlandprodukt um fast das Eineinhalbfache übersteigt. Die Pro-Kopf-Verschuldung erreichte 2021 rund

100'000 Franken. Das ist deshalb keine finanzielle Katastrophe, weil das Pro-Kopf-Vermögen dreimal so hoch zu stehen kommt.

Festhypotheken fast geschenkt

Als nach der Weltwirtschaftskrise 2009 die Notenbanken weltweit begannen, die Leitzinssätze zu senken, um die Wirtschaft zu stimulieren, gab es auch für die Hypothekarzinsätze kein Halten mehr. Sie sanken auf nie zuvor gesehene Werte.

Für zehnjährige Festhypotheken wurde 2019 von manchen Banken gerade noch ein Prozent Zins verlangt, oder, anders ausgedrückt: Auf eine Million Franken Schulden waren für zehn Jahre nur gerade 10'000 Franken Jahreszins zu entrichten. Das freute den Staat, denn wegen der niedrigen Abzüge für die Hypothekarzinsen blieb vom Nettomietwert deutlich mehr an Einkommen übrig.

Rentner zahlen den Preis

Das ärgerte namentlich Rentner, von denen die Banken deutlich höhere Eigenkapitalquoten als die üblichen 20 Prozent verlangen und die entsprechend höhere Steuerrechnungen zu verkraften hatten. Und es brachte den Hauseigentümerverband auf die Palme, der seit Jahren auf allen politischen Ebenen für die Abschaffung des Eigenmietwerts lobbyiert. Dabei bleibt meistens unerwähnt, dass in Zeiten hoher Zinsen die Hausbesitzer nicht unerheblich profitieren und Steuern sparen. Die Schwelle liegt bei drei Prozent – ein Zinssatz, der derzeit in Reichweite liegt.

«Das heutige System bevorzugt grundsätzlich Hausbesitzer, die hoch verschuldet sind», erklärt Walter Locher, Präsident des kantonalen St.Galler Hauseigentümerverbands. Gleichzeitig bestehe ein stetiger Anreiz, Sanierungsmassnahmen vorzunehmen, damit Unterhaltskosten geltend gemacht werden können. «Dies unterstützt natürlich das Baugewerbe und begünstigt eine laufende Erneuerung der Gebäudeinfrastrukturen. Die Kehrseite davon ist, dass es nur wenige Anreize gibt, seine Hypotheken zu amortisieren. Mit dem Eigenmietwert wird einem ein fiktives Einkommen





BAUMANN
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



Fensterrenovation ist ein Geschenk. Für uns und unsere Umwelt.

#Energiesparrechner

EgoKiefer
Fenster und Türen



Zum
Energiesparrechner
→

egokiefer.ch

Einfach komfortabel.



schwizer
HAUSTECHNIK

ELEGANTE & INNOVATIVE IDEEN FÜR IHR BAD

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

bei der Steuererklärung hinzugerechnet für die Nutzung des eigenen Wohneigentums. Das ist für viele Hausbesitzer schlicht unverständlich.»

Naturaleinkommen besteuern oder nicht?

Grundsätzlich steht die Frage im Raum, ob ein sogenanntes Naturaleinkommen überhaupt besteuert werden darf. Generell gilt in der Schweiz das Prinzip der Leistungsbesteuerung: Wer leistungsfähiger ist, also mehr verdient, wird überproportional besteuert. So muss etwa, wenn jemand ein Firmenauto auch privat nutzen darf, dieser Anteil als Einkommen versteuert werden, weil diese Naturalleistung des Arbeitgebers einer Lohnzahlung entspricht.

Gerhard Schwarz, Publizist und Präsident der Progress Foundation, sagt etwa, dass diese Regelung auch bei selbst bewohntem Eigentum Sinn mache. Im Übrigen schaffe jeder Versuch, mit Steuerpolitik eine Form von Gerechtigkeit zu erreichen, meist «neue Ungerechtigkeiten» – im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts würden sich Mieter benachteiligt fühlen. «Am Schluss muss man zwischen zwei schlechten Lösungen wählen: Die Eigenmietwertbesteuerung ist die weniger schlechte».

65 Jahre erfolglos

«Seit nunmehr 65 Jahren ist immer wieder versucht worden, diese Steuer abzuschaffen – bisher ohne Erfolg», bilanziert Walter Locher. Im Jahr 2001 hatte der Bundesrat in einer Botschaft die Abschaffung des Eigenmietwerts als wünschenswert erachtet. Doch es geschah – nichts. 2010 schlägt er in einem indirekten Gegenvorschlag wiederum dessen Abschaffung vor. 2012 lehnt der Nationalrat ab. 2016 lässt der Bundesrat verlauten, eine Abschaffung sei politisch kaum durchsetzbar.

«Am Schluss muss man zwischen zwei schlechten Lösungen wählen.»

Inzwischen hat der politische Wind etwas gedreht. «Aufgrund der unermüdlichen Bemühungen des HEV Schweiz, zuletzt mit einer Petition im Jahre 2017, und dem Einsatz der damaligen Ständerätin und heutigen FDP-Bundesrätin Karin Keller-Sutter zusammen mit dem damaligen Luzerner CVP-Ständerat Konrad Graber besteht nun berechtigte Hoffnung, dass die Abschaffung endlich gelingt», sagt Locher. Die eidgenössischen Räte beugen sich mittlerweile seit sechs Jahren über das Thema.

Spruchreif – beinahe

So liegt jetzt eine Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts auf dem Tisch, mit der die meisten politischen und wirtschaftlichen Kräfte grundsätzlich leben können – allerdings nur auf den ersten Blick. Denn es harzt an den zwei wesentlichen Punkten, die schon frühere Vorlagen scheitern liessen.

Aktuell sind sich die beiden Parlamentskammern einig, dass der Eigenmietwert abgeschafft werden soll und konsequenterweise damit – mit wenigen Ausnahmen – sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene keine Unterhaltskosten



Walter Locher, Präsident des kantonalen St.Galler Hauseigentümergebietes.

für die Liegenschaft mehr abgezogen werden dürfen. Doch während der Nationalrat die Abschaffung explizit auch für Zweitwohnungen, die selbst genutzt werden, vorsieht, will der Ständerat mit Rücksicht auf die Bergkantone, die hohe Steuerausfälle befürchten, nichts davon wissen. Und während der Ständerat 70 Prozent der Hypothekarzinsen weiter als abzugsfähig erachtet, will der Nationalrat nur 40 Prozent zulassen.

Hinter den Kulissen wird laut NZZ an einer Lösung für die Bergkantone gearbeitet, die diesen neue Einnahmequellen von den Hausbesitzern eröffnen soll, während der Steuerabzug für die Hypothekarzinsen vorerst strittig bleibt.

Ja, aber ...

«Wenn diese Beschlüsse so vom Ständerat übernommen und anschliessend auch vom Nationalrat akzeptiert werden, dann ist das eine gute Nachricht für die Hauseigentümer,» kommentiert Walter Locher. Es bleibe zu hoffen, dass noch in dieser Legislatur die Räte die Abschaffung in Form einer system- und verfassungskonformen Vorlage beschliessen. Eine solche ist Voraussetzung für das erfolgreiche Obsiegen im Rahmen einer Referendumsabstimmung.

«Es sind sehr viele Interessen im Spiel: Jene der Hauseigentümer selbst, jene der Mieter, des Gewerbes in Bezug auf die Investitionstätigkeit für Unterhaltsarbeiten, der Finanzinstitute und – last, but not least – der kantonalen Finanzdirektoren, die um den Wegfall willkommener Steuereinnahmen fürchten.» Diese Furcht sei sicherlich nicht kleiner geworden, so Locher, nachdem während der Sommermonate die Nationalbank klargemacht hat, dass die Kantone bis auf Weiteres nicht mit weiteren Einnahmen aus Nationalbankgewinnen rechnen können. «Der Hauseigentümergebietes wird damit weiterhin stark gefordert sein.»

So oder so zeigt sich das erwähnte Dilemma in der Steuerpolitik: Die Abschaffung von Ungerechtigkeit schafft neue Ungerechtigkeit. Benachteiligt fühlen werden sich, neben den verschiedenen Lobbygruppen, namentlich Mieter, die gerade die Erhöhung des Referenzzinssatzes zu verkraften haben. Allfällige Referendumsdrohungen von linker Seite dürften deshalb in der Entscheidungsfindung von grosser Bedeutung sein.

Text: Urs Fitze

Bilder: unsplash, zVg

Vor den Konsequenzen zögern viele

Das Planungsmodell «Grünes Gallustal» des St.Galler Architekturbüros Geisser Streule Inhelder liefert auf 1550 Seiten, wie sich eine Stadt wie St.Gallen auf den Klimawandel vorbereiten kann. Ein eindrücklicher Film visualisiert, wie die Gallustadt die hohe Lebensqualität in eine heissere Zukunft retten könnte.

Der Klimawandel stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Stark betroffen sind auch die Städte: Hitzewellen belasten die Stadtbewohner stärker und kosten laut WHO dort immer mehr Todesopfer. St.Gallen besitzt inzwischen eine Art Blaupause, wie sich eine Stadt auf die höheren Temperaturen einstellen oder die Situation antizipieren kann. Ebenso zeigt das Leitbild auf, wie mit Grünräumen im Zuge des Verdichtungsdrucks umgegangen werden kann.

Regula Geisser, Mitinhaberin des Architekturbüros Geisser Streule Inhelder in St.Gallen, weiss: «St.Gallen hat wie andere Städte kein Leitbild, das die Gestaltung des städtischen Raums betrifft. Genau das ist aber im Hinblick auf den Klimawandel dringend nötig. Denn jetzt werden falsche



Regula Geisser, Mitinhaberin
Architekturbüro Geisser Streule.



Entscheidungen getroffen, die sich langfristig auswirken.» Als Beispiel nennt sie die Marktplatzgestaltung, die sich auf einen Jury-Wettbewerb stütze, der schon fünf Jahre alt ist. Teil dieser Gestaltung ist die Fällung bestehender Platanen und die Neupflanzung einiger Bäume. «Die neuen Bäume reichen bei Weitem nicht aus, den Verlust zu kompensieren. Die bestehenden Platanen sind vital genug, sodass man generationenübergreifend pflanzen sollte.» Mit anderen Worten: Es wird nach der Fällung ziemlich lange dauern, bis überhaupt wieder so viel Schatten vorhanden ist wie jetzt. Immerhin ist die Temperatur auf dem städtischen Gebiet in den vergangenen 35 Jahren bereits um 2 bis 3 Grad gestiegen.

Hitzeinseln in Innenstädten sind vorwiegend für Kinder und ältere Menschen eine Belastung

Um eine Stadt mit hoher Lebensqualität zu bleiben, müsste die Ökofläche von 11 auf 36 Prozent gesteigert und der Baumbestand von 27'000 auf 85'000 Stück erhöht werden. Damit könnte auch die CO₂-Bindung massiv gesteigert werden. Die Behörden tun sich mit dem komplexen Leitbild schwer; fairerweise muss gesagt werden, dass sich mit der



Anpassung an den Klimawandel nicht nur Kommunen, sondern auch übergeordnete Strukturen bis zu Staaten und Wirtschaftsgemeinschaften abplagen.

Seit der Umweltkonferenz von Rio de Janeiro 1992 ist klar, dass es zur Bekämpfung des Klimawandels drei Säulen gibt: 1. Senkung des CO₂-Ausstosses, 2. Technische Anpassung und 3. Not- und Katastrophenhilfe. Hätte man schnell die Kräfte auf die Senkung fokussiert, würden die zwei anderen Punkte nicht so teuer werden. Das wurde verpasst. Jetzt werden Punkt 2 und 3 verstärkt, wobei «Grünes Gallustal» eine Form der Anpassung ist.

Städte wie Basel sind schon bei den Notübungen angelangt

Die Stadt investiert sieben Millionen Franken, um mit schnellen, teilweise aber weniger nachhaltigen Massnahmen, wie es das Pflanzen von Bäumen wäre, Hitzeinseln abzukühlen. Das verschont Basel aber nicht vor langfristigen Massnahmen. «Je länger man wartet, desto teurer kommt alles», fasst Regula Geisser zusammen.

Doch woraus besteht ein Leitbild für die Anpassung einer Stadt an den Klimawandel? Nach einer Zustandsanalyse

und der Identifizierung von hitzebelasteten Regionen werden die Quartiere auch einzeln angeschaut. Es wird ein Zukunftsbild skizziert und ein Massnahmenplan formuliert, der möglichst in die Stadtplanung einfliessen sollte. Aber auch bei privaten Bauprojekten sollten der Klimawandel und der Artenverlust systematisch in die Überlegungen einbezogen werden.

Das Architekturbüro GSI wird inzwischen in die ganze Schweiz zu Vorträgen oder Inputs eingeladen. Sie beraten auch andere Städte. «Doch vor den Konsequenzen zögern viele», sagt Regula Geisser und fährt fort: «Noch ist es vermeintlich billiger, nichts zu ändern. Dabei gibt es – wie die erfolgreiche und preisgekrönte Umnutzung des Bachareals zeigt – Möglichkeiten, gleichzeitig die Lebensqualität zu steigern.»

Text: Urs Fitze

Bilder: istock, zVg

Dorfatmosphäre für 50 Millionen

Die «Stadtsägi» in St.Gallen war Einheimischen lange Zeit ein Begriff. So mancher hat hier Bretter zuschneiden lassen, die später in einem Regal verbaut wurden. *Tempi passati*: Heute entsteht hier eine neue Siedlung mit 188 Wohnungen, die aber an die alten Zeiten erinnern soll – es wird viel Holz verbaut.

«Die Nachhaltigkeit ist für uns als Gemeinwesen wichtig», sagt Matthias Obertüfer, Leiter Liegenschaftsunterhalt bei der Ortsbürgergemeinde St.Gallen. Die OBG war Eigentümerin der Stadtsägerei; ihr gehört auch das dazugehörige Land, das mit 1,2 Hektaren für den innerstädtischen Raum recht gross ist.

Verdichtet, aber verträglich

Für die Ortsbürgergemeinde sei es ein logisches Ziel, eine lebenswerte Stadt zu fördern fährt Obertüfer fort und präzisiert: «Dazu gehört unserer Meinung auch, attraktiven Wohnraum für alle Generationen zu fördern. Dieser sollte ökologisch, ökonomisch und sozial sein. Darunter verstehen wir Nachhaltigkeit.» Das schliesse allerdings eine relativ dichte Bauweise nicht aus, wie dies in urbanen Zentren angestrebt wird, um das Umland zu schonen – was wiederum nachhaltig ist.

Die Balance zwischen ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Kriterien sei bei der Auswahl des Siegerprojektes entscheidend gewesen. Bauherrin dieses Siegerprojektes ist die Stiftung Previs Vorsorge. Stefan Wagner, Fachleiter Entwicklung & Projektleitung, erklärt, Nachhaltigkeit sei bei der Previs Teil der Immobilienstrategie. Dies betreffe nicht nur die Bauweise, sondern auch die Bewirtschaftung und den Unterhalt. Wenn diese kostengünstig ausfallen, weil beim Bau vorausgedacht und ein ressourcensparender Weg eingeschlagen wurde, wirke sich dies auch positiv auf die Rendite aus.

Hinzu kämen Faktoren, die nicht nur für die Erbauer und Mieter, sondern auch für die Gesellschaft von Bedeutung sein. Dazu zählten die Biodiversität, für die man mit der Ausenbepflanzung etwas tun könne, aber auch die Verwendung verträglicher Baustoffe, erneuerbare Energieerzeugung,



niedriger Energieverbrauch und Sozialverträglichkeit, was mit bezahlbaren Mieten übersetzt werden kann. Daraus resultiert eine beachtliche Lebensqualität für die Mieter.

Wohnraum für alle Generationen

Es gibt bei der Überbauung des Stadtsäge-Areals ein beachtliches Angebot für Studenten und Familien, aber auch Möglichkeiten für neue Wohnformen. Dies machen sogenannte MOVEment-Apartments möglich, die eine gemischte Nutzung erlauben. Durch geschickte Platzierung der Wohnbauten entstehen auch Freiräume, die zum Austausch und zum Entstehen einer Community einladen.

Mit diesem Angebot unterstützt der neue Wohnraum St.Gallen und die Region Ostschweiz als etablierter und zukunftsgerichteter Bildungsstandort. Es können sich Studenten in Wohngemeinschaften, aber auch als Familien oder mit anderen Lebensformen finden und an Lernorten in der Siedlung gemeinsam arbeiten.

188 Wohnungen mit Platz und Gasse

Die Überbauung ist mit 188 Wohnungen stattlich. Gleichzeitig sind die Gebäude so gruppiert, dass sie zwei markante Binnenräume bilden, die «Säbigasse» und den «Sägiplatz». Letzterer ist Herzstück der Siedlung und schafft mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen einen Mehrwert zur Quartiersversorgung. Er könnte sich zu einer Art Dorfplatz und Begegnungsort zwischen Bewohnern, aber auch mit der Umgebung entwickeln. Das leicht erhöhte Grün-Element im Zentrum des Platzes bildet zusätzliche Möglichkeiten, den Raum als Begegnungsort multifunktional zu nutzen.

Weil dieser Platz von den Gebäuden umschlossen und das Zentrum begrünt ist, wirkt er ein wenig wie eine Piazza in Italien oder ein Zócalo in Mexiko. Verschiedene Elemente wie Bänke oder Stämme dienen als Sitzgelegenheiten; Haustreppen führen ebenfalls zu diesem Platz, die Stiegen laden zum Sitzen ein.

8500 Quadratmeter für 50 Millionen

Die Säbigasse wiederum ist ein Ort der Bewegung und bietet erweiterten Wohnraum. Die durchgehenden Laubengänge und die Gemeinschaftsbereiche aktivieren die Wohngasse und machen sie zu einem nachbarschaftlichen Begegnungsort. Die Hinwendung der Häuser zueinander, der offene loggiaartige Aussenbereich der Wohnungseingänge ist sicher etwas für Menschen, die Lebendigkeit schätzen. Solche, die Ruhe und Intimität suchen, könnten hier Startschwierigkeiten haben.

Der parkartige Grünraum umfließt die Bauten und formiert einen vielfältigen Freiraum mit dezentral angeordneten Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Ein Laden mit Produkten des täglichen Bedarfs, eine Quartierbeiz und allenfalls ein Fitnesscenter sind zusätzliche Nutzungen. Die neuen Bauten sind quartierverträglich und betten sich gut in die Umgebung ein.

Holz als dominierendes Baumaterial liegt wieder im Trend. Das wirkt modern, hat aber gleichzeitig einen natürlichen und identitätsstiftenden Charakter. Es gibt insgesamt neun neue Gebäude; das Investitionsvolumen beträgt 50 Millionen Franken. Die verbaute Fläche beträgt 8500 Quadratmeter. Davon sind 7700 Quadratmeter Wohn- und 800 Quadratmeter Gewerbefläche.



Der «Sägiplatz» ist das Herzstück der Siedlung.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Natürlich könne man streng genommen renditeorientierter bauen, erklärte Stefan Wagner. Aber er bezeichnet die Frage, ob sich Nachhaltigkeit rechne, als etwas suggestiv. Er meint, ein reiner Investmentfonds würde wahrscheinlich mit Nein antworten, doch eine Vorsorgeeinrichtung wie die Previs habe auch eine Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Deshalb lege sie das Schwergewicht ihrer Immobilienstrategie anders als ein Investmentfonds.

Dieses Argument war auch für die Ortsbürgergemeinde wichtig. Man wolle als öffentliche Körperschaft Verantwortung wahrnehmen. «Dies ist vielleicht kurzfristig finanziell nicht immer von Vorteil, aber langfristig ist es relevant für unsere städtische Gemeinschaft», argumentiert Matthias Obertüfer. Solche Überlegungen hätten bei der Baurechtsvergabe eine Rolle gespielt.

Holz zum Bauen – und zum Heizen

«Wir haben auch darauf geachtet, dass bei der Überbauung mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Gleichzeitig war uns ein geringer Energieverbrauch wichtig. Die Stadtsägerei wird künftig mit CO₂-neutraler Wärme aus unserem Nahwärmeverbund geheizt, der mit Holzschnitzeln aus unserem eigenen Wald bestückt wird.»

Holz spielt auch bei den Bauten selber eine zentrale Rolle. Stefan Wagner: «Holz ist das augenscheinlichste und plausibelste Mittel für nachhaltiges Bauen. Wir lassen das Stadtsäge-Areal mit dem Gold-Label des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifizieren. Damit wird zahlreichen Faktoren Rechnung getragen. Der Anschluss an den bestehenden Nahwärmeverbund, Photovoltaikanlagen, Car-sharing-Angebote und die Bereitstellung diverser Gemeinschaftsräume und Räume zur Quartiersversorgung sind nur einige Beispiele, die neben der Wahl des Baustoffes aufzeigen, dass ein Siedlungsbau heute komplex ist und neben ökonomischen auch ökologische, gesellschaftliche und soziale Kriterien umfassen. Dies gilt zumindest für die Art und Weise, wie wir bauen wollen.»

TIRO

OFENBAU AG

NACHHALTIG
GESÜNDER
WOHNEN



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



Zuhause die Sonne erleben!

**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 Speicherofen werden durch die Führung der gemauerten Rauchgaszüge komplett und gleichmässig erwärmt. Die Speicherzeit, respektive die Wärmeabgabe erfolgt während 12 bis 24 Stunden.





VAT investiert 40 Millionen in Haag

Am 13. September hat die VAT im Zentrum ihres Firmencampus in Haag den Spatenstich für ihr neues Innovation Center vollzogen. Auf rund 12'000 m² werden über vier Etagen die Forschungs-, Entwicklungs- und Anwendungsaktivitäten unter einem Dach vereint.

Für das Gebäude, das zu 100 Prozent CO₂-neutral betrieben werden soll, wird das Nachhaltigkeitszertifikat «LEED Gold» (Leadership in Energy and Environmental Design) angestrebt. Das Innovation Center soll im Frühjahr 2025 eröffnet werden. Der Bau kostet rund 40 Millionen Franken.

«Beschleunigen und motivieren»

Mike Allison, CEO der VAT Group, und Urs Gantner, Executive Vice President der hauseigenen Semiconductor Solutions Group und designierter CEO ab 1. Januar 2024, hiessen die Anwesenden zum symbolischen Akt willkommen.

Allison reihte den Neubau als einen der bedeutendsten Meilensteine in der Erfolgsgeschichte des Unternehmens ein, seit Siegfried Schertler seinen Betrieb 1965 von Flawil nach Haag verlegt hatte. Gantner bezeichnete das Innovation Center als Herzstück der Innovationstätigkeit der VAT. «Es soll unsere kundenorientierte Innovation beschleunigen und die erforderlichen Schlüsselinnovationen für das digitale Zeitalter liefern.»

«Stärkung des Kantons»

Die St.Galler Kantonsregierung war mit Beat Tinner, Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements, und Susanne Hartmann, Vorsteherin des Bau- und Umweltdepartements,

vertreten. Tinner wertete das Bauvorhaben als überzeugendes Bekenntnis zum Werkplatz Ostschweiz: «In Zeiten des Fachkräftemangels ist das Innovation Center ein ungemein positives Zeichen.» Die jüngste Investition am Hauptsitz der VAT sichere und stärke somit mittelbar auch die herausragende Stellung des Kantons St.Gallen im Bereich der Präzisionsindustrie.

Nach den Ansprachen besuchten die Verantwortlichen und Gäste die Baugrube. Um die Zukunft des Standorts zu symbolisieren, wurde eine Zeitkapsel in die Erde versenkt, die mit einem neuen VAT-Ventil, einem Bauplan des Innovation Centers und aktuellen Zeitungsausgaben der Region ausgestattet ist.

Das enthaltene ALD (Atomic Layer Deposition) Ventil ist ein hervorragendes Beispiel für die Brücke zwischen VAT-Traditionen und dem Aufbruch in neue Geschäftsfelder, da es kritische Beschichtungsprozesse für die übernächste Generation von Mikrochips ermöglichen wird. Damit sollen die Eckwerte des Innovation Centers für die Nachwelt erhalten bleiben.

Text: Stephan Ziegler

Bild: zVg

Diese Gewerbe- und öffentlichen Bauten entstehen aktuell in der Ostschweiz



Zünd Altstätten

Die Zünd Systemtechnik AG errichtet nach der Hauptsitzerweiterung 2019 nun gleich daneben einen kompletten Neubau. Im Herzen der infrastrukturellen Erweiterung mit Montage- und Logistikhalle sitzt ein neues, automatisiertes Hochregal- sowie Kleinteilelager. Das gesamte Projekt erstreckt sich über 6600 Quadratmeter. Das 50-Millionen-Franken-Projekt soll im Spätsommer 2026 zum Bezug bereit sein, zieht aber schon jetzt die Aufmerksamkeit auf Altstätten.



Migros Appenzell

Im Gebiet Sandgrube in Appenzell ist die Realisierung einer Überbauung mit einem Migros-Supermarkt und -Restaurant, weiteren Gewerbeflächen und Wohnungen geplant. Da die Bauzeit gut zwei Jahre dauern wird, kann mit einer Eröffnung frühestens im Frühling 2024 gerechnet werden. Die Bauarbeiten starteten Mitte August 2022.



Nüesch Weine Balgach

Der Traditionsbetrieb Nüesch Weine verlegt seinen Firmensitz von der Hauptstrasse 71 an die Wegenstrasse 4b in Balgach. Dort bezieht die 190-jährige Weinkellerei einen stilvollen Holzbau, der einerseits durch seine Ästhetik besticht, andererseits durch die Verwendung von heimischen und nah produzierten Materialien. Geplanter Aufrichtetermin ist Ende Oktober 2023.



Alpenbitter Appenzell

Wie man heutzutage Industriegebäude gestalten kann, damit sie regionales Flair ausstrahlen, lässt sich am Erweiterungsbau der Appenzeller Hausbrennerei ablesen. Tradition und Moderne prägen das Gebäude in Appenzell. Die neue Appenzeller-Alpenbitter-Halle ist eine Holzkonstruktion, die Fassade aus grossen Holzschindeln sorgt für ein ortstypisches Erscheinungsbild.



Stadler Blechtechnik Au

Am 21. März erfolgte der Spatenstich für das neue Firmengebäude der Stadler Blechtechnik AG in Au. Unweit des aktuellen Standorts errichtet die i+R Industrie- & Gewerbebau AG aus St.Margrethen den Neubau mit über 7000 Quadratmetern Nutzfläche; auf den extensiv begrünten Flachdächern wird eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 200 kWp Leistung installiert. Im April 2024 soll die Produktion im neuen Gebäude starten.



Pantec Erlen

Im neuen Technologiezentrum in Erlen werden die Standorte Kradolf und Bischofszell ab November 2023 zusammengelegt. Das familiengeführte Unternehmen entwickelt und fertigt am neuen Standort Maschinen und Lösungen für die Veredelung von Verpackungen und Etiketten. Die neue Betriebsstätte ist auf bis zu 50 Arbeitsplätze ausgelegt; derzeit beschäftigt das Unternehmen 30 Mitarbeiter.



Chris Sports Eschlikon

Am 16. Juni hat die Chris Sports AG den Spatenstich für den Bau ihres neuen Gebäudes in Eschlikon gefeiert. Eine moderne Infrastruktur wird das gesamte Team unter einem Dach vereinen und die Logistikprozesse effizienter gestalten. Der Einzug in die neue Infrastruktur ist per März 2025 geplant. Mit einem Volumen von 75'940 m³, was etwa 125 Einfamilienhäusern entspricht, wird das neue Gebäude zu einem sichtbaren Teil von Eschlikon.



Solviva Flawil

Auf dem Areal des ehemaligen Spital Flawil entsteht bis Frühjahr 2025 ein Gesundheits- und Therapiezentrum. Die Berner Solviva-Gruppe will als Projektentwicklerin im Neubau ein Kompetenzzentrum für Menschen mit Hirnverletzungen realisieren und mit der Cereviva AG als Ankermieterin gleich selbst betreiben. Daneben sind ambulante Leistungen des Schweizer Paraplegiker-Zentrums, des Kantonsspitals St.Gallen, der Psychiatrie St.Gallen Nord und weiterer Anbieter geplant.



Baumer Frauenfeld

Das auf smarte Sensorlösungen für die Fabrik- und Prozessautomation spezialisierte Unternehmen baut aktuell für 20 Millionen Franken ein neues, modernes Entwicklungszentrum am Hauptsitz in Frauenfeld. Der Neubau ist nach dem Hightech-Center im süddeutschen Stockach die zweite grössere Baumer-Investition in den Bereich Innovation innerhalb weniger Jahre.



Glatz Frauenfeld

Der Sonnenschirmexperte Glatz startet mit dem Bau seines neuen Hauptsitzes in Frauenfeld. Zurzeit ist die Fertigung auf drei Standorte verteilt. Künftig wird alles unter einem Dach stattfinden. Das rund 10'000 m² grosse Büro- und Produktionsgebäude, das auch einen Showroom beherbergt, wird über eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung verfügen.



Regierungsgebäude Frauenfeld

Die Thurgauer Stimmbürger wollen einen Ergänzungsbau beim Regierungsgebäude in Frauenfeld und haben dem Objektkredit von 39,8 Millionen Franken zugestimmt. Dank den rund 300 Arbeitsplätzen im Ergänzungsbau können mittelfristig über 600'000 Franken jährliche Mietkosten eingespart und verschiedene Verwaltungseinheiten zusammengeführt werden, was die betrieblichen Abläufe erheblich beschleunigt. Der Bau soll im Frühjahr 2024 bezugsbereit sein.



Appenzeller Huus Gonten

In Gonten entsteht derzeit eine der grössten Hotel- und Appartement-Anlagen der Schweiz, das «Appenzeller Huus». Im Juni öffnete nach dem Dreisternehotel «Huus Bären» das «Huus Löwen» auf Viersternenniveau seine Türen. 2025 soll der Gesamtkomplex mit dem Fünfsternehotel «Huus Quell», mit Serviced Apartments, Eigentumswohnungen und Wellnesslandschaft fertig gebaut sein. Insgesamt 120 Millionen Franken will der ehemalige Leonteq-CEO Jan Schoch investieren.



Gema Gossau

Der Beschichtungsspezialist Gema Switzerland GmbH reagiert auf sein Wachstum und errichtet einen neuen Hauptsitz in Gossau. Ab Winter 2023 werden die Pulverbeschichtungsgeräte «Made in St.Gallen» im neuen Produktionsstandort gefertigt. Ein Höhepunkt des Neubaus wird das Versuchs- und Beschichtungslabor, das über vier Beschichtungslinien verfügen wird.



Areal Wild Heerbrugg

Der Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» wurde vom Kanton St.Gallen genehmigt. Damit sind die Grundlagen für eine bauliche Entwicklung und weitere attraktive Arbeitsplätze auf dem Areal geschaffen. Der Sondernutzungsplan sieht unter anderem einen bis zu 50 Meter hohen Ankerbau im Westen und einen bis zu 30 Meter hohen Ankerbau im Osten vor.



Appenzeller Bahnen Herisau

Am 3. April starten die Bauarbeiten zum neuen Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen und Betriebsgebäude der Regiobus in Herisau. Der Bau ist Teil der Arealentwicklung beim dortigen Bahnhof. Die Bauarbeiten dauern rund 2,5 Jahre, die Inbetriebnahme des neuen Gebäudes ist auf August 2025 geplant. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf rund 18,5 Millionen Franken.



Bahnhofsareal Herisau

Bis 2028 soll der Bahnhof Herisau für rund 58 Millionen Franken umgestaltet werden. Zentrales Element ist die Umgestaltung des Bahnhofplatzes zu einem modernen multi-modalen Umsteigepunkt. Ebenfalls weit gediehen sind die Pläne für ein neues, kombiniertes Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen und der Regiobus AG.



Carosserie Pfister Herisau

Die Carosserie Pfister AG aus Herisau baut auf dem ehemaligen Areal von Pneu Schmucki die erste energieautarke Karosseriewerkstatt der Schweiz. Die Planung dauerte rund zehn Jahre, der Neubau gegenüber der jetzigen Werkstatt soll im Januar 2024 bezogen werden können. Das Gebäude wird sich mit vier Etagen in einem runden Grundriss präsentieren. Geplant sind nicht weniger als 16 Fahrzeuglifte und Richtanlagen, sieben Vorbereitungsplätze und drei Lackierkabinen.



Hänseler Herisau

Am 22. August feierte die Hänseler AG den Spatenstich für den Neubau ihres Produktionsgebäudes. Mit diesem Neubau investiert Hänseler Swiss Pharma weiter in ihre Infrastruktur am Standort Herisau. Dieses Vorhaben soll die etablierte Position im Schweizer Markt weiter stärken und Wachstum über die Landesgrenzen ermöglichen.



Jossi Islikon

66 Jahre nach der Firmengründung setzt die Familie Jossi einen weiteren Meilenstein: Am 23. März ist der Spatenstich für einen Neubau in Islikon erfolgt. Das vierstöckige Gebäude wird 6000 Quadratmeter Produktionsflächen schaffen und damit die bestehenden Flächen fast verdoppeln. 13,5 Millionen Franken werden bis Ende 2024 in das als flexibler Gewerbe- und Industriebau konzipierte Werk investiert.



Storz Medical Tägerwilen

Die Storz Medical AG baut in einer grossen weiteren Etappe nach 2006 ihren Sitz in Tägerwilen aus. Es entsteht ein neues Verwaltungsgebäude, das sich charakteristisch mit hohem Glasanteil an die gehobene Architektur des bestehenden Gebäudes anpasst. Verbunden wird der Bürotrakt über eine überirdische Passerelle mit der bestehenden Produktionshalle. Die neu entstehende Lagerhalle erhält einen Verbindungsgang zur Produktionshalle.



Bühler Uzwil

Bühler investiert einen zweistelligen Millionenbetrag in ein neues Grain Innovation Center an seinem Standort in Uzwil. Das GIC wird das alte Technologiezentrum ersetzen, das in den 1950er-Jahren gebaut wurde und nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Innovationszentrum entspricht. Die Inbetriebnahme des GIC ist für Ende 2024 geplant.



Kantonsschule Sargans

Das Vorhaben sieht vor, den Gebäudetrakt aus den 1960er-Jahren abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der L-förmige Erweiterungsbau bildet mit dem verbleibenden Nord- und Osttrakt eine neue Gesamtanlage in Form eines rechteckigen Baukörpers mit grossem Innenhof. Investiert werden bis 2026 rund 50 Millionen Franken.



Hilcona Schaan

Der Lebensmittelhersteller Hilcona nimmt die zweite Phase der Ausbauten am Hauptsitz Schaan in Angriff. Bis 2025 sollen ein neues Wareneingangsgebäude und ein automatisches Hochregallager entstehen. Bereits 2021 wurde ein neues Produktionsgebäude fertiggestellt.



Ekkehard St. Gallen

Um dem Hotel Ekkehard einen Neustart zu ermöglichen, verkauft die Stadt St. Gallen ihr Stockwerkeigentum an die Forol Immobilien AG aus Gossau. Als Alleineigentümerin kann diese nun die nächsten Schritte machen: Geplant ist ein Hotel mit 100 Zimmern. Ziel ist es, einen ebenbürtigen Ersatz für das prestigeträchtige Hotel zu schaffen.



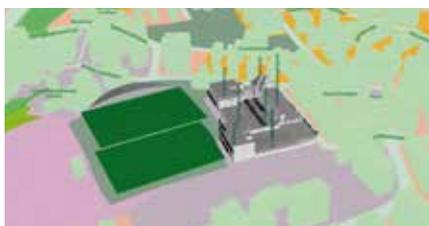
Grob St. Gallen

Wer im Neudorf im Osten der Stadt St. Gallen auf die Autobahn fährt, hat sie bestimmt schon gesehen: die orange Giraffe. Sie ist das Markenzeichen der Grob AG Gebäudehüllen. Am Standort der Firma an der Lerchentalstrasse wird seit Anfang März gebaut. Das Familienunternehmen investiert in neue Büros, moderne Räume für die Mitarbeiter und ein grösseres Lager.



Kantons- und Kinderspital St. Gallen

Das Kantonsspital St. Gallen wird bis 2027 umfassend erneuert. Durch den Abbruch mehrerer kleinerer Gebäude und dem Neubau der Häuser 10, 07A, 07B sowie des Ostschweizer Kinderspitals soll eine Infrastruktur geschaffen werden, die der Entwicklung der medizinischen Leistungserbringung Rechnung trägt. Derzeit wird das neue Hauptgebäude 07A gebaut. Es soll im Herbst 2023 bezugsbereit sein. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt nach derzeitigem Stand 615 Millionen Franken.



Kellenberg St. Gallen

Die Hardinge Kellenberger AG, weltweiter Hersteller für Präzisionsschleifmaschinen, legt seine drei Standorte in Goldach zusammen. Das ehemalige Areal Kellenberger in St. Fiden wird sich in den kommenden Jahren zu einem neuen Stück Stadt wandeln. Direkt neben der Sportanlage Espenmoos werden künftig helle und moderne Lager-, Gewerbe- und Büroflächen vermietet. Total stehen 16'108 m² Nutzfläche zur Verfügung.



Sitter Valley St. Gallen

«Sitter Valley», in der St. Galler Flusslandschaft gelegen, ist bekannt als ehemaliges Filtrox-Areal. Mettler2Invest und Filtrox werden in der Neuausrichtung des Areals zusammenarbeiten. Das gemeinsame Ziel ist es, die ab 2025 frei werdenden Geschäftsflächen und die Baulandreserven in den nächsten Jahren zu einem vielfältigen Gewerbe-, Produktions- und Innovationsstandort zu entwickeln.



Theater St. Gallen

Das Theater St. Gallen wird seit Herbst 2020 für knapp 50 Millionen Franken umfassend saniert und erweitert. Eine Fassadensanierung, Instandsetzungen von Gebäudetechnikanlagen, Stark- und Schwachstrominstallationen sind unabdingbar, um auch in Zukunft einen ordentlichen Betrieb zu garantieren. Die Vorführungen finden seit Oktober 2020 in einem Provisorium statt, die Sanierung wird am 22. Oktober 2023 mit dem «Tag der offenen Tür» offiziell abgeschlossen.



Universität St. Gallen

Auf dem Areal Platztor erstellt der Kanton einen zweiten Campus für die Universität St. Gallen. Damit erhält die HSG den dringend benötigten zusätzlichen Raum. Der Architekturwettbewerb für den neuen Campus ist entschieden. Die Jury zeichnet das Projekt «Haus im Park» des Architekten Pascal Flammer aus Zürich mit dem 1. Preis aus. Baubeginn des 207-Millionen-Franken-Vorhabens ist 2025, fertig sein soll der Bau 2029.



Klanghaus Toggenburg

Am Schwendisee wird per Ende 2024 mit dem Klanghaus das musikalische und architektonische Zentrum der Klangwelt Toggenburg entstehen. Das Gebäude wird selbst zum Instrument und Resonanzraum – mit einer neuartigen Akustik. Die Gesamtkosten für den Bau des Klanghauses betragen 23,3 Millionen Franken.



Campus Wattwil

Die Erstellung des «Campus Wattwil» umfasst die beiden Bauvorhaben Ersatzneubau Kantonsschule Wattwil sowie Erneuerung und Erweiterung Berufs- und Weiterbildungszentrum Toggenburg samt Sportanlagen auf dem Rietwisareal. Die Gesamtkosten betragen 108 Millionen Franken. Die Kanti soll 2025 fertig sein, das BWZ 2028.



S. Müller AG Wil

Das Holzbauunternehmen erweitert die Betriebsliegenschaft am bestehenden Standort. Herzstück wird eine 100 Meter lange Produktionsstrasse mit zwei CNC-gesteuerten Elementbaurobotern in einer hochmodernen Produktionshalle sein. Der Baustart erfolgte am 1. September 2023, der Bezug soll Ende 2024 geschehen.

Fehlt Ihr Projekt in der Übersicht?

Melden Sie es uns für die nächste Ausgabe und/oder für leaderdigital.ch: sziegler@metrocomm.ch freut sich über Ihre Mitteilung.

Wir haben da was. **SANTIAGO.**



In unserem neusten Projekt SANTIAGO an der Flurhofstrasse in St.Gallen entstehen sieben Gebäude mit 154 Wohneinheiten, deren moderne Architektur, grosszügige Grundrisse und vielfältiger Wohnungsmix beeindrucken. Die Umgebungsgestaltung bricht die städtische Struktur auf, schafft Rückzugsorte und integriert Nutzungen für Wohnen und Arbeiten sowie einen Quartierladen. Das Projekt legt grossen Wert auf ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und strebt einen einzigartigen Innovationsanspruch in der Ostschweiz an, indem es modernes Wohnen, Funktionalität und Nachhaltigkeit vereint.

Rückzugsorte



Quartierladen



Arbeiten

Wohnen





Wollen auch Sie ankommen im schönen Leben?

In Horn, wo die sanfte Hügellandschaft des Thurgaus und der malerische Bodensee die Seele streicheln, entsteht ein neuer aussergewöhnlicher Lebensmittelpunkt für Menschen, die ankommen wollen im schönen Leben: Das Arrivéé!

Leben, wo jeder Tag ein Tag am See ist

Im Arrivéé entstehen rund 230 Eigentums- und Mietwohnungen von 1,5 bis 7,5 Zimmern in attraktiven Wohnlagen. Alle Wohnungen bestehen durch einen hochwertigen Ausbaustandard, einzigartige Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung. Das Arrivéé ist ein ganz besonderer Ort. Ein Ort für alle Menschen, die die Schönheit des Bodensees, die privilegierte Lage direkt am See, das Wasser und das Schöne schätzen. Ein Ort, der den weiten Horizont des Sees und die Coziness des eigenen Appartements zum einzigartigen Gefühl von angekommen sein, vereint.

Persönliche Beratung vor Ort

Entdecken Sie jetzt die Grundrisse und Verkaufspreise der Wohnungen auf www.arrivee.ch oder lassen Sie sich vor Ort in unserem Verkaufcontainer persönlich beraten. Der Verkaufcontainer ist täglich zwischen 10 – 12 Uhr und 14 – 18 Uhr oder nach Vereinbarung geöffnet.

Das Verkaufsteam der Müller Family Office AG freut sich auf Ihren Besuch.

Telefonnummer 071 222 17 77

E-Mail info@muellerfamilyoffice.ch

arrivee



135 neue Wohnungen für St.Gallen

Im Januar 2023 starteten die Bauarbeiten im südlichen Areal des Wolfganghofs. Die St.Galler Pensionskasse erstellt dort in den nächsten zwei Jahren fünf neue Mehrfamilienhäuser mit 135 Mietwohnungen sowie Räumen zur kommerziellen Nutzung.

Basierend auf dem rechtskräftigen Sondernutzungsplan entstehen mehrheitlich kleinere Mieteinheiten in einer Grösse von 2½ bis 4½ Zimmern. Diese sind barrierefrei, wodurch insbesondere auch ältere Menschen oder solche mit Handicap im Wolfganghof eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnung finden. Daneben gibt es diverse neue Räumlichkeiten zur kommerziellen Nutzung, etwa für Arzt- oder Gesundheitspraxen, Kindertagesstätten, Co-Working-Spaces und vieles mehr.

Gebaut wird nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz. SNBS basiert auf der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrats und verschmilzt verschiedene, in der Schweiz geltende Normen, Verordnungen und Empfehlungen zu einem einzigen Gesamtkonzept. Es ist das erste Neubauprojekt, das die SGPK nach dem Standard SNBS erstellt. Eine Zertifizierung der Kategorie «Gold» wird angestrebt.

Mit dem Baustart endet eine rund fünfjährige Planungszeit. Entsprechend erfreut ist man bei der SGPK, dass es bald losgeht. «Wir freuen uns sehr auf diesen wichtigen Meilenstein. Das Projekt komplettiert das bestehende Mietangebot auf sinnvolle Weise und leistet gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Qualitätssteigerung unseres Immobilienportfolios. Zudem setzt es neue Massstäbe bezüglich Nachhaltigkeit», so Mesut Schmid, Leiter Bereich Immobilien bei der SGPK.

Das Investitionsvolumen inklusive Grundstück beträgt rund 65 Millionen Franken; der Bezug ist ab Herbst 2025 in Etappen geplant.

Text: Stephan Ziegler
Bild: zVg

Wohnraum für die Ostschweiz



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 ab Mitte 2024 den Raum für Ihre aktuelle Lebenssituation. vetter.ch



Am Dorfplatz Altenrhein

Dieses Projekt hat alles, um der Ortschaft Altenrhein zu einem neuen Zentrum zu verhelfen. Neben 55 Mietwohnungen mit eineinhalb bis viereinhalb Zimmern will der neue Dorfplatz auch Freiraum für Begegnungen schaffen. am-dorfplatz.ch



Breitenaaach Amriswil

Thoma plant in Amriswil 56 Miet- und 51 Eigentumswohnungen, die zentrumsnah und doch sehr naturnah gelegen sind. Das Projekt «Breitenaach» soll bis 2026 auf dem dreieckigen, knapp 12'000 m² grossen Grundstück zwischen Quellen-, Hagenwiler- und Breitenaaachstrasse entstehen. breitenaach-amriswil.ch



Sonnenhof Abtwil

An der Sonnenhofstrasse in Abtwil (Gemeinde Gaiserwald) plant die Wäspe + Partner AG an zentraler, doch ruhiger und familienfreundlicher Lage drei moderne Doppel-einfamilienhäuser. sonnenhof-abtwil.ch



Oberchirlen Altstätten

In Altstätten entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 55 Eigentumswohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit 27 Mietwohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern. Die Nähe zu Bahnhof, Einkauf und Schulen bietet idealen Wohnraum für Alleinstehende, Paare oder Familien. oberchirlen.ch



Franz Arbon

Mitten im Stadtzentrum wird die Wohnüberbauung Franz mit 18 Eigentumswohnungen auf einem 20'000-Quadratmeter-Gelände realisiert. Benannt ist sie nach Franz Saurer, dessen Maschinen einst auf diesem Gelände gebaut wurden. franz-arbon.ch



Park Hofwies Algetshausen

Die Überbauung umfasst vier Wohnhäuser mit zwölf Eigentums- und zwölf Mietwohnungen. Beim Wohnkonzept setzen die Häuser auf raumhohe Fensterfronten. Der Park Hofwies bietet eine Mischung von 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. park-hofwies.ch



Unterstein Altstätten

Mit dem Projekt «im-unterstein.ch» entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit 29 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeflächen in Altstätten, nur zwei Minuten von einer Bushaltestelle und fünf Minuten zu Fuss vom Bahnhof entfernt. im-unterstein.ch



Stadthof Arbon

Die Überbauung «Stadthof» befindet sich an attraktivster Lage im Zentrum von Arbon in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Seepromenade. Im Erd- und 1. Obergeschoss sind Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastroflächen geplant. In den oberen Stockwerken der Eckaufbauten sind Miet- und Alterswohnungen vorgesehen; fertig sein soll das Teil 2027. mettler2invest.ch



Laubegg Bischofszell

An der Laubeggstrasse 10 entstehen 18 Mietwohnungen mit Tiefgarage und Aussenparkplätzen. Der Wohnungsmix aus 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen inklusive zwei Attikas bietet passende Räumlichkeiten für unterschiedliche Wohnansprüche. Bezugstermin soll im Oktober 2024 sein. laubegg-bischofszell.ch



Trifolie Dussnang

In Dussnang entstehen per Winter 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



Perron Vert Egnach

Auf dem ehem. Thurella-Areal soll ein neues Dorfzentrum für Egnach mit einer gemischten Nutzung für Wohnen und ruhigem Gewerbe entstehen. Geplant sind 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



Rheincity Buchs

Im August 2022 startete der Verkauf der 41 Eigentumswohnungen der ersten Etappe des Neubauprojekts «Rheincity» in Buchs, einer in zwei Etappen entstehende Wohnüberbauung. Insgesamt entstehen bis 2027 sieben Wohngebäude mit 78 Eigentumswohnungen, über 140 Mietwohnungen und kleineren Gewerbeflächen. rheincity.ch



Sorella Ebnat-Kappel

Mitten in Ebnat-Kappel entstehen im Frühjahr 2024 zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnungsmix aus 1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Die 43 Wohnungen sollen per Juni 2024 bezugsbereit sein. sorella-wohnen.ch



Dorfstrasse Ettenhausen

Angrenzend an die Landwirtschaftszone entstehen in Ettenhausen bis Oktober 2024 fünf Doppel-Einfamilienhäuser mit 5½ Zimmern und ein frei stehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus. Zu jedem Einfamilienhaus gehören zwei Garagenplätze und ein Motorrad-Abstellplatz in der Tiefgarage. vetter.ch



Grünblick Bussnang

Das Neubauprojekt Grünblick in Bussnang verbindet ab Winter 2023 ländliche Atmosphäre mit zentrumsnahem Wohnen. Es erwartet Sie ein Wohnungsmix mit 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen, die durch geschickte Raumaufteilung sowie hochwertigen Ausbau überzeugen. goldinger.ch



Aachweg Egnach

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



Murgbogen Frauenfeld

Bis 2040 soll eine neue Stadt innerhalb der Stadt entstehen. Zwischen Bahnhof und Autobahn soll die Stadtfläche um 25 Hektaren wachsen und Wohnungen für bis zu 7000 Personen gebaut werden. Das Areal besteht primär aus Transformationsflächen wie Stadtkaserne, Zeughaus und Militärsportthalle. stadtentwicklung-frauenfeld.ch



Thundorferstrasse Frauenfeld

Etwas ausserhalb der Stadt Frauenfeld, unmittelbar neben der Landwirtschaftszone und dem Naherholungsgebiet, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungen verschiedenster Grösse (3½- bis 5½-Zimmer-Wohnung). vetter.ch



Freiegg Kreuzlingen

Das zweithöchste Thurgauer Gebäude in Kreuzlingen ist nach einem halben Jahrhundert sanierungsbedürftig. Die Eigentümerschaft hat nun die Rundumerneuerung des «Freiegg» mit über 80 Mietwohnungen auf 20 Stockwerken eingeleitet. renumbau.ch



Buechewald Gossau

Südlich des Bahnhofs bekommt Gossau in den nächsten Jahren mit den neuen Sport- und Freizeitanlagen ein attraktives Gesicht. Gleich daneben gibt es auch neuen Wohnraum zu kaufen: Verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser entstehen an der Sportstrasse 8 und 8a insgesamt 15 Eigentumswohnungen. buechewald.ch



Oberwatt Gossau

In Gossau werden bis Juni 2026 zwei moderne Holzbauten mit 37 Miet- und Eigentumswohnungen konzipiert, mit Fokus auf durchmischtem Zusammenleben. Besonders: Der nachhaltige Low-Tech-Holzbau bildet die Basis für die Erstellung mit minimierter grauer Energie im Lebenszyklus und für den Betrieb als Netto-Null-Überbauung. mettler2invest.ch



Otmarhof Güttingen

Die in Güttingen vorgesehene Zentrumsüberbauung «Otmarhof» umfasst bis Herbst 2025 sechs Gebäude mit 51 Wohnungen in verschiedenen Grössen und Typologien, vier kleine Verkaufs- oder Dienstleistungsflächen, Gemeinschaftsräume und eine Tiefgarage. mirlourbano.ch



Nieschberg Herisau

An zentraler Lage liegt das Neubauprojekt Nieschberg in Herisau. Es entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 40 Mietwohnungen. Der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Das Bauprojekt befindet sich in der Umzönung. am-nieschberg.ch



Sägewies Heiden

In Heiden entstehen die beiden Wohnüberbauungen Sägewies II und III. Letztere umfasst 15 Wohneinheiten, verteilt auf drei kubische Baukörper, die sich bestens in die traditionelle Baukultur integrieren, erstere 24 Wohneinheiten in zwei identischen Baukörpern auf der ehemaligen Viehschauwiese. leven-property.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 32'500 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 fertig sein. arrivee.ch



Dorfzentrum Kirchberg

An der Harfengrundstrasse sind 43 Miet- und Eigentumswohnungen mit Gewerbe- und Atelierräumen in sechs Baukörpern entstanden. Die Ausführung erfolgte in zwei Bauetappen. Die erste ist bezugsbereit, die zweite Etappe soll im Frühjahr 2024 fertiggestellt werden. dorfzentrum-kirchberg.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 Sommer 2026 bezugsbereit. zecchinel.ch



Im Roosen Lüchingen

In Lüchingen (Gemeinde Altstätten) plant die Wäspe + Partner AG an zentraler, doch ruhiger und familienfreundlicher Lage ein modernes Mehrfamilienhaus mit ansprechenden Eigentumswohnungen. waespe-partner.ch



Im Kessler Maienfeld

Bis Ende 2024 entsteht in Maienfeld an aussichtsreicher, sonniger Lage ein Miner-gie-zertifiziertes Mehrfamilienhaus mit dem gewissen Etwas. Durch ihre geschwungene Form setzen die Balkone den prägenden architektonischen Akzent. Die elf hochwertigen Eigentumswohnungen bieten dabei viele Vorzüge. prefera.ch/imkessler



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



Feldmühle Rorschach

Auf diesem Areal, auf dem sich früher eine der grössten Stickereifabriken weltweit befand, entsteht eine gemischt genutzte Überbauung. Das Bauvorhaben, das auf einer fast 35'000 m² grossen Parzelle vorgesehen ist, umfasst per 2025 Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerberäume, Plätze, Grünflächen sowie Innenhöfe. feldmühle.ch



Rotmontä St.Gallen

Mit der neuen Wohnsiedlung der Axa Anlagestiftung wird im Quartier Rotmonten eine alte Überbauung im Bereich Ludwig-/Seeblickstrasse ersetzt. Dabei wird der Wohnraum verdoppelt: Insgesamt 50 Mietwohnungen mit zwischen 1½ bis 6½ Zimmern entstehen bis Ende 2023, verteilt auf drei Gebäude und drei Reiheneinfamilienhäuser. rotmonten-stgallen.ch



Rorschacherstrasse St.Gallen

An der Rorschacherstrasse 135 entsteht bis Sommer 2024 ein neues Apartmenthaus. Es umfasst 69 Zimmer mit einem Mix aus Studios und Studios plus. In den Studios werden unterschiedliche Designkonzepte zum Einsatz kommen. Im Erdgeschoss werden neben der Lobby auch Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. mettler2invest.ch



Santiago St.Gallen

An der Flurhofstrasse in St.Gallen entstehen sieben Gebäude mit 154 Wohnungen in aktueller Architektur. Das vielfältige Projekt mit integrierten Rückzugsorten wird modernes Wohnen, Funktionalität und Nachhaltigkeit vereinen. leven-property.ch



Stocken-Areal St.Gallen

2018 hat die Thoma Immobilien Treuhand AG das über 27'000 m² grosse Stocken-Areal im Westen der Stadt St.Gallen erworben. Rahbaran Hürzeler Architects aus Basel haben im anonymen Projektwettbewerb die Fachjury mit «Traubeneiche & Rosskastanie» überzeugt. Ersten Wohngebäude sollen im Winter 2026 bezugsbereit sein. thoma-immo.ch



Unterdorf Sirnach

Im Wohn- und Geschäftshaus Unterdorf an der Winterthurerstrasse werden ab 2025 29 Wohnungen und 1500 m² Gewerbefläche zu haben sein. mettler2invest.ch



Schweizer Tägerwil

Auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Schweizer entsteht bis Sommer 2024 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



Alte Säge Tägerwil

Die acht Einfamilienhäuser, aufgeteilt in zwei Reihen à vier Häuser, stehen an schöner Ortsrandlage der Seegemeinde Tägerwil. Die mit Holz verschalteten Reihenhäuser bilden eine harmonisch idyllische Symbiose zu der bestehenden Nachbarschaft mit Bauernhäusern und der alten Säge. haeberlinag.ch



Eggli Teufen

Auf dem Grundstück werden fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant. Die Grundrisse der 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen werden modern gestaltet und lassen viele Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Überbauung wird hindernisfrei geplant; Baustart soll im Frühling 2025 sein, der Bezug im Sommer 2027. mettler2invest.ch



Unteres Gremm Teufen

Bis im Frühjahr 2027 entstehen im «Unteren Gremm» neun Mehrfamilienhäuser mit 66 Wohnungen. Die Architektur lehnt sich stark an die traditionelle Bauweise an und zeigt trotzdem einen modernen Stil. mettler2invest.ch



Zollhausweg Uesslingen

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



Struppler Unterstammheim

Die Wohnsiedlung «Struppler» liegt zwischen Unter- und Oberstammheim. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten, 2½ bis 6½ Zimmer, acht Doppel-einfamilienhäuser, ein Einfamilienhaus und zwei Tinyhäuser. haeberlinag.ch



Hirzenpark Uzwil

In Niederuzwil entsteht ein neues Wohnquartier. Die Parkanlage, welche die vier hufeisenförmig angeordneten Gebäude verbindet, bietet einen Ort der Begegnung für die Bewohner. Die 136 Wohnungen sind seit August 2023 gestaffelt bezugsbereit. hirzenpark.ch



Sternenstrasse Uzwil

Die Uze AG realisiert an der Sternenstrasse 2 und 4 ein Wohn-Projekt mit Dienstleistungen. Die Fertigstellung der 25 Serviced Apartments ist auf 2024 geplant. Der Service wird durch das unternehmenseigene Hotel Uzwil sichergestellt. uze.ch



Rosengarten Walenstadt

An zentraler, ruhiger Lage entsteht bis im Frühling 2024 die Wohnsiedlung Rosengarten. Die 14 modernsten Eigentumswohnungen punkten u.a. durch ihre grosszügigen Aussenräume. Dank PV-Anlage, Fernwärme aus erneuerbarer Energie und ausgezeichneten Dämmwerten überzeugt das Projekt auch bezüglich Nachhaltigkeit. rosengarten-walenstadt.ch



Büntenstrasse Wangs

An der Büntenstrasse in Wangs plant die Wäspe + Partner AG an zentraler, gut besonnener, familienfreundlicher und sehr ruhiger Lage vier moderne Doppel-einfamilienhäuser. waespe-partner.ch

Fehlt Ihr Projekt in der Übersicht?

Melden Sie es uns für die nächste Ausgabe und/oder für leaderdigital.ch: sziegler@metrocomm.ch freut sich über Ihre Mitteilung.



Azemos Weinfelden

In Weinfelden-Weerswilen, am Fusse des Ottenbergs, entstehen bis Sommer 2024 neun moderne Eigentumswohnungen mit Weitblick. Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Bergerstrasse 2 bieten einen Wohnungsmix bestehend aus 4½-, 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen. goldinger.ch



Wyberg Weinfelden

In Weinfelden-Weerswilen sind neun grosszügige Eigentumswohnungen entstanden. 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



Mitte Widnau

Mitten in Widnau entstehen bis Sommer 2025 vier Mehrfamilienhäuser, 26 Eigentums- und 17 Mietwohnungen mit einem Mix aus 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und Gewerbeflächen von 600 m². mitte-widnau.ch



Seesicht Wienacht-Tobel

An privilegierter Hanglage mit Blick auf den Bodensee und das Schloss Wartensee ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit zwei 4,5-Zimmer und zwei 5,5-Zimmer-Eigentumswohnungen geplant. seesicht-wienacht-tobel.ch



Neualtwil 2 Wil

Die Siedlung Neualtwil liegt weit von den Stadtzentren von Wil und doch im Grünen. Dort entsteht derzeit die zweite Etappe mit 95 Wohnungen von 2½ bis 5½ Zimmern. Besonders beeindruckend ist die Aussicht über die Äbttestadt oder bis in die Alpen. Bezugstermin ist ab April 2024. vetter.ch



Untere Bahnhofstrasse Wil

Auf dem heute stark unternutzten Grundstück zwischen Bahnanlagen und der Unteren Bahnhofstrasse in Wil entwickelt die Grundeigentümerin Mettler2Invest AG aus St.Gallen das Areal «Untere Bahnhofstrasse 1-11» mit über 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Es wird bis 2026 als 2000-Watt-Projekt umgesetzt. mettler2invest.ch