

Bildsponsoren:

Bauatelier Metzler

eternit®



06 Marktplatz
(Preis-)Kampf um die besten Objekte

16 Haus & Energie
Erneuerbar heizen soll attraktiver werden

52 Finanzierung
Hypothekenvergleich zahlt sich aus

immopuls

Februar 2022 CHF 5.00

Das grösste Ostschweizer Immobilienmagazin





Endlich zu Hause angekommen.

MoneyPark – der führende Spezialist
für Hypotheken und Immobilien

[Suche](#)

[Finanzierung](#)

[Verkauf](#)

Breite Nachfrage, ausgetrocknete Märkte



Natal Schnetzer
Verleger

Die schlechte Nachricht gleich zu Beginn: Wer jetzt wegen der anziehenden Teuerung auf ein erschwingliches Eigenheim hofft, dürfte enttäuscht werden. Die Preisdynamik bleibt in absehbarer Zukunft hoch. Im laufenden Jahr dürften sich Einfamilienhäuser laut Schätzung der UBS um weitere drei Prozent verteuern, Eigentumswohnungen um zwei Prozent.

Und jetzt kommen wir zur ersten guten Nachricht: Damit dürfte sich die Preissteigerungsrate gegenüber 2021 ungefähr halbieren. Denn die pandemie-

bedingte Zusatznachfrage nach Wohneigentum wird sich heuer wohl etwas abschwächen.

Allerdings: Immer noch trifft eine breite Nachfrage nach Wohneigentum auf vielerorts ausgetrocknete Märkte. Freies Bauland ist in zahlreichen Regionen generell Mangelware, und um das verfügbare Bauland besteht ein Konkurrenzkampf mit den Investoren im Mietwohnungsmarkt. Das hat die Transaktionspreise für Wohneigentum 2021 abermals in die Höhe getrieben. Im Mittel verteuerten sich Schweizer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zwischen sieben und acht Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Ja, Corona hat den Schweizer Immobilienmarkt gehörig in Bewegung gebracht. Waren davor die wirtschaftlich starken Grosszentren die Preistreiber, steigen die Preise für Wohneigentum seit Ausbruch der Pandemie über alle Regionen hinweg fast im Gleichschritt. Denn mit Corona hat eine Entkoppelung zwischen dem Wohn- und dem Arbeitsort stattgefunden. Gerade auch etwa Tourismusdestinationen haben profitiert.

Mit verschiedenen Neubauprojekten versuchen Ostschweizer Immobilienentwickler, der Nachfrage zu begegnen. Dass in der derzeitigen Situation weniger Einfamilienhäuser als Eigentumswohnungen gebaut werden, leuchtet ein – der Boden ist einfach zu knapp. Gleichzeitig wird aber in diesem Bereich fleissig umgebaut und renoviert; hier spielen die Erfahrungen aus der Pandemie (Stichworte Homeoffice und Lockdown) eine grosse Rolle.

Zum Schluss deshalb eine gute Nachricht: In der Ostschweiz werden nach wie vor interessante Überbauungen realisiert, die bezahlbaren Wohnraum bieten. Zwar rückt mit den steigenden Kosten der Traum vom Einfamilienhaus etwas in den Hintergrund, aber Stockwerkeigentum bleibt eine attraktive Alternative – ebenso wie das Umbauen, Renovieren oder Ausbauen von bestehenden Objekten.

Lernen Sie auf den nächsten Seiten diverse Möglichkeiten kennen, zu Wohneigentum zu kommen oder bestehendes zu optimieren. Wir wünschen Ihnen viel Lesevergnügen. ■

Impressum

Magazin LEADER, MetroComm AG, Bahnhofstrasse 8, 9000 St.Gallen, T 071 272 80 50, F 071 272 80 51, leader@metrocomm.ch, www.leaderdigital.ch
Verleger: Natal Schnetzer | **Chefredaktor:** Stephan Ziegler, Dr. phil I, sziegler@metrocomm.ch | **Autoren:** Tanja Millius, Rosalie Manser | **Fotografie:** Marlies Thurnheer, Gian Kaufmann, istockphoto, unsplash, zVg | **Geschäftsleitung:** Natal Schnetzer, nschnetzer@metrocomm.ch | **Projekt- und Anzeigenleitung:** Lam Nguyen, lnguyen@metrocomm.ch | **Marketingservice/Aboverwaltung:** Fabienne Schnetzer, info@metrocomm.ch | **Abopreis:** Fr. 60.– für 18 Ausgaben | **Erscheinung:** Der LEADER erscheint 9x jährlich mit Ausgaben Januar/Februar, März, April, Mai, Juni, August, September, Oktober, November/Dezember, zusätzlich 9 Special-Ausgaben | **Satz:** Doris Hollenstein Schwarz | **Druck:** Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach
LEADER ist ein beim Institut für geistiges Eigentum eingetragenes Markenzeichen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernimmt der Verlag keine Haftung. ISSN 1660-2757

Gewerbe- und Industriebau land mit Entwicklungspotenzial

→ Hervorragende Verkehrsanbindungen

Das garantieren der direkte Anschluss an die Autobahn A1, die Nähe zum Bahnhof St.Gallen Winkeln und eng getaktete Busverbindungen mit Haltestellen direkt am Areal.

→ Arbeitsort und Lebensraum

Die Shopping Arena, mit 60 Geschäften das grösste Einkaufszentrum der Ostschweiz, der Kybunpark, Heimstadion des FC St.Gallen, und das Westcenter tragen massgeblich zur Attraktivität dieses pulsierenden Standorts bei. Naherholungsräume in Gehdistanz, wie der idyllische Bildweiher und der Gübensee, eignen sich optimal für Erholung und Sport.

→ Zukunftsweisende Entwicklung

Der Perimeter St.Gallen West – Gossau Ost ist im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet der Kategorie A klassifiziert. Ein solches Schwerpunktgebiet wird als Rückgrat für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons verstanden. Mit vereinten Kräften treibt die Realisierungsgemeinschaft ASGO die Entwicklungsplanung mit dem Ziel voran, den Arbeitsort und Lebensraum St.Gallen West – Gossau Ost langfristig zu stärken und zukunftsfähig zu machen.



Kontakt

Standortförderung Stadt St.Gallen
 Telefon +41 71 224 47 47
 standortfoerderung@stadt.sg.ch
 sg-west.ch

Inhalt



-
- 06** **Marktplatz** (Preis-)Kampf um die besten Objekte
 - 10** **Marktplatz** Neuer Wohnraum für die Ostschweiz
 - 16** **Haus & Energie** Erneuerbares Heizen soll attraktiver werden
 - 20** **Heizen** Auf der Suche nach der richtigen Heizung
 - 26** **Wohndesign** Klare Trennungen und klare Linien
 - 30** **Innenausbau** Wo Hände reichen
 - 36** **Küche** Schwarz bleibt das neue Weiss
 - 38** **Bad** Natürlich nachhaltig
 - 42** **Immobilien** Kompromisse für den Traum vom Eigenheim
 - 46** **Architektur** «Wir beschreiben quasi jede Steckdose»
 - 52** **Finanzierung** Hypothekenvergleich zahlt sich aus
 - 56** **Kunst am Bau** Zauberin der Farbenfreude
 - 60** **Garten** Universale Oase der Erholung
 - 66** **Schlusspunkt** Fokus auf 2023



(Preis-)Kampf um die besten Objekte

Text Stephan Ziegler
Bilder zVg

Was sind die aktuellen Trends, Begehrlichkeiten und Wünsche bei Wohneigentum? Der LEADER hat bei sechs Ostschweizer Immobilienentwicklern nachgefragt. Besonders gute Nachrichten für angehende Immobilienbesitzer haben sie nicht.



Mit dem Projekt «Neu See Land» auf dem ehemaligen Kopp-Areal in Rorschacherberg realisiert die Thoma Immobilien Treuhand direkt am Seeufer eine Neubebauung mit vier Häusern und 34 Wohnungen.

Der Ostschweizer Immobilienmarkt ist zurzeit quasi ausgetrocknet – sehr ausgetrocknet, betont Roger Stieger, Partner bei der RT Immobilien Treuhand AG aus Altstätten: «Sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungen im Stockwerkeigentum werden sehr stark nachgefragt. In gewissen Preisklassen liefern sich die Interessenten einen richtiggehenden Preiskampf.» Gute Lagen und ebensolche Ausbaustandards sind zwar am meisten gefragt. Aber: «Aufgrund des knappen Angebotes sind Interessenten auch gewillt, Objekte zu erwerben, die nicht vollumfänglich ihren Wünschen entsprechen.»

Nehmen, was man kriegen kann

Lukas Benninger, Geschäftsführer der GEMAG Gebrüder Müller AG in St.Gallen, kann dies bestätigen: «Einfamilienhäuser werden momentan bei uns am stärksten nachgefragt.» Sobald die Nachfrage nach einem Produkt sehr hoch ist, spielen Lage oder Ausbaustandard eine weniger wichtige Rolle. «Man ist einfach froh, überhaupt ein Einfamilienhaus kaufen zu können.»

Auch Daniel Hengartner, Inhaber der Wiler Reseda Invest AG, hat dieselben Erfahrungen gemacht: «Der Landpreis hat sich in den Städten derart erhöht, dass Einfamilienhäuser für eine Vielzahl

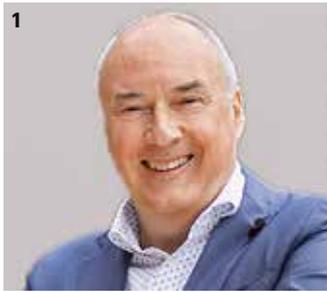
der Interessenten nicht mehr erschwinglich ist. Die Lage ist wichtig, aber wenn an einer B- oder C-Lage der Preis stimmt, werden auch diese Objekte erworben.» Wer aber nur in Zentren suchen will oder kann, weiche auf Stockwerkeigentum oder Reiheneinfamilienhäuser aus.

Eckbert Bohner, Verkaufsleiter der Goldinger Immobilien AG aus Frauenfeld, sieht noch einen weiteren Grund für die Verknappung von vor allem Einfamilienhäusern: «Viele Senioren haben Ihre Veränderungswünsche ‹aus dem Haus raus zur Wohnung› zeitlich verschoben, weil sie die Vorteile eines Gartens in den letzten beiden Jahren neu zu schätzen wussten.» Die Lage stehe immer in Anhängigkeit von der Dicke des Portemonnaies zur Diskussion. «Mit weniger Budget werden auch Kompromisse eingegangen, bei den besser Situierten werden eher die Budgets erhöht als Lagekompromisse eingegangen.»

Lage und Ausbaustandard punkten

Peter Mettler, CEO der Mettler2Invest AG aus St.Gallen, weist darauf hin, dass auch institutionelle Investoren stark nach Renditeobjekten suchen – was auch in diesem Bereich die Preise nach oben treibt. Bei Wohneigentumskäufern sei die Lage weiterhin das Mass aller Dinge – wenn man sie sich leisten kann. «So sind Seelagen oder solche mit Aussicht besonders gefragt. Ebenso spielen die Anbindung an den ÖV und die Nähe zu Infrastrukturen wie Schulen oder Einkaufszentren eine grosse Rolle.»

Auch Elias Zürcher, Vorsitzender der Fortimo-Geschäftsleitung aus St.Gallen, betont, dass nicht einfach alle Eigentumswohnungen per se stark >>



1 Roger Stieger, RT Immobilien Treuhand AG; **2** Lukas Benninger, GEMAG Gebrüder Müller AG; **3** Daniel Hengartner, Reseda Invest AG.; **4** Eckbert Bohner, Goldinger Immobilien AG; **5** Peter Mettler, Mettler2Invest AG; **6** Elias Zürcher, Fortimo.

>> nachgefragt seien: «Gesucht sind vor allem gut möblierbare Grundrisse mit smartem Layout.» Dabei sollten die Wohnungen einerseits qualitativ hochwertig ausgebaut, andererseits aber auch finanzierbar sein.

Das kann Eckbert Bohner unterstreichen: «Die klassischen Anforderungen an Wohneigentum im Bezug auf Standards haben sich gerade bei Wohnfläche und Aussennutzflächen wie Balkon oder Garten nach oben verschoben.»

Corona hat die Nachfrage verändert

Die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum ist «während der Coronakrise stark gestiegen», darin gehen alle Fachleute mit Lukas Benninger einig; Eckbert Bohner nennt eine konkrete Zahl: «In der Coronazeit hat sich das Immobilien-Suchvolumen um sieben Prozent erhöht.» Die Digitalisierung habe die Arbeitswelt mobiler gemacht und mit der Möglichkeit für vermehrtes Homeoffice auch die Nachfrage nach einem oder gar zwei zusätzlichen Zimmern im Eigenheim befeuert. «Die Menschen wollen ein eigenes Zuhause haben. Man legt grossen Wert auf Wohnlichkeit. Corona hat viele zu Homeoffice gezwungen, womit selbstredend auch mehr Zimmer im Sinne von Büros gewünscht werden», fassen Elias Zürcher und Roger Stieger zusammen. Unterstützt wurde die Nachfrage von den nach wie vor sehr tiefen Zinsen.

Peter Mettler möchte aber etwas relativieren: «Die Pandemie hat zwar eine Änderung hervor gebracht. So sind die Ansprüche zu mehr Raum/ Zimmer bei den Wohnungen da. Wir hatten aber schon vor Corona eine stets steigende Flächenbeanspruchung pro Person beobachtet.» Wie lange diese Tendenz noch anhalte, sei schwer vorherzusagen.

Auch Daniel Hengartner geht davon aus, dass sich dieser Trend wieder einpendeln werde. «Die grosse Stadtfucht wird langfristig nicht stattfinden. Denn die Zentren haben bezüglich Arbeits-

platz, Ausbildungs- und Kulturangebot einen klaren Vorteil. Dieser wird sich wieder durchsetzen.» Sicher ist sich Mettler allerdings, dass sich bei den Büros einiges ändern wird. «So sind flexible Grundrisse sehr gesucht. Bei bestehenden unflexiblen Strukturen wird in Zukunft die Nachfrage noch mehr sinken.»

Es wird aus- und umgebaut

Weil die Menschen wegen Corona mehr Zeit zuhause verbringen mussten, entschieden sich viele Eigentümer für den Um- und Ausbau ihrer eigenen vier Wände, resümiert Roger Stieger. Man baute Hobby-, Wellness- und Fitnessräume sowie Gartenlandschaften und, natürlich, Büroräume. Und es wurde kräftig ausgebaut: Neue Küchen, Bäder und Kommunikationsmittel sind gemäss Daniel

An der Signalstrasse in Rorschach entsteht ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 37 Wohneinheiten und über 600 Quadratmetern Gewerbeflächen.





Hengartner besonders gefragt. «Man wollte mehr Komfort für Home-office und -schooling.»

Das kann Eckbert Bohner indirekt bestätigen: «Was wir aus unserem Umfeld hören, sind 2020 und 2021 Innenausstatter, Saunabauer, Gärtner und alle, die im Renovationssektor arbeiten, sozusagen «Umsatz-Profiteure» der Krise.»

Keine besondere Tendenz zur Renovation oder Umbauten wegen Corona sieht hingegen Peter Mettler. «Renoviert und umgebaut wird heute auch vielerorts aus Gründen der Nachhaltigkeit.»

Ob nun Umbauten und Renovationen aus Komfort- oder Nachhaltigkeitsüberlegungen geschehen sind, ob sie in Eigenregie und/ oder mit Hilfe von Handwerksunternehmen ausgeführt wurden: Die Nachfrage nach Baumaterialien jeglicher Art ist stark gestiegen. «Diese grosse Nachfrage sowie die bekannten Lieferengpässe verteuerten die Materialien, womit die Baukosten generell angestiegen sind», wirft Stieger einen weiteren Faktor in den Ring, der Wohneigentum zusätzlich verteuert. ■



Kräzernstrasse 82, St.Gallen

Neue Eigentumswohnungen an ruhiger Wohnlage in St.Gallen.

3.5-Zimmer Wohnung ab CHF 845'000
4.5-Zimmer Wohnung ab CHF 765'000



Weitere Informationen finden Sie unter:
www.kraezernstrasse-sg.ch



Kesselbachstrasse 4/6/8, Altstätten

Attraktive Eigentumswohnungen – Modern und einfach schön!

2.5-Zimmer Wohnung ab CHF 445'000
3.5-Zimmer Wohnung ab CHF 565'000
4.5-Zimmer Wohnung ab CHF 655'000
3.5-Zimmer Dachwohnung CHF 605'000



Weitere Informationen finden Sie unter:
www.spitzacker-altstaetten.ch



Signalstrasse 21, Rorschach

Das nachhaltige Zuhause. Urbanes Wohnen in Seenähe.

2.5-Zi. Wohnung ab CHF 960 exkl. NK
3.5-Zi. Wohnungen ab CHF 1'490 exkl. NK
4.5-Zi. Wohnungen ab CHF 1'920 exkl. NK



Weitere Informationen finden Sie unter:
www.signalstrasse-rorschach.ch

Beratung und Verkauf

THOMA
IMMOBILIEN TREUHAND
Vertrauen seit 1978.

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

Neuer Wohnraum für die Ostschweiz

In der Ostschweiz entstehen zurzeit zahlreiche Miet- und Eigentumswohnungen. Der ImmoPuls hat sich umgeschaut und stellt eine Auswahl interessanter Projekte vor.



Park Hofwies Algetshausen

Die Überbauung umfasst vier Wohnhäuser mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen. Beim Wohnkonzept setzen die Häuser auf raumhohe Fensterfronten. Der Park Hofwies bietet eine Mischung von 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen.
park-hofwies.ch



Am Dorfplatz Altenrhein

Dieses Projekt hat alles, um der Ortschaft Altenrhein zu einem neuen Zentrum zu verhelfen. Neben 95 Mietwohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern will der neue Dorfplatz auch Freiraum für Begegnungen schaffen.
am-dorfplatz.ch



Zukunfts(T)Raum Altishausen

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



Spitzacker Altstätten

Drei neue Mehrfamilienhäuser umfassen 34 Eigentumswohnungen an der Kesselbachstrasse. Die Wohnungen begeistern mit einem modernen Ausbaustandard, wobei viel Wert auf ein Innenleben mit Stil gelegt wird. thoma-immo.ch



Hofstett Arbon

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



Im Giessenpark Bad Ragaz

Direkt am Giessensee gelegen, entstehen derzeit in einer Parkanlage 30 Eigentumswohnungen mit 3½ bis 5½ Zimmern in insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern.
im-giessenpark.ch



Bruggmühle Bischofszell

In der Rosenstadt entstehen auf dem Areal Bruggmühle 30 Eigentumswohnungen, 30 Lofts und 42 Mietwohnungen in sechs neuen Mehrfamilienhäusern sowie in der ehemaligen Mühle. haeberlinag.ch



Bädli Ennetaach/Erlen

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



Rhyblickstrasse Eschenz

In Eschenz entsteht die Überbauung Rhyblickstrasse in einem ruhigen Wohnquartier nahe des Rheins. Das Mehrfamilienhaus wird über fünf grosszügige Eigentumswohnungen mit 3½ und 4½ Zimmern verfügen. weissberg-ag.ch



Bene Vivere Frauenfeld

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



Buchfink West Frauenfeld

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



Hochhaus Freiegg

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



Zentrum Goldach

Mit der Überbauung entsteht nach intensiver Entwicklung ein neues Dorfzentrum, welches das Ortsbild der Bodenseegemeinde entscheidend prägen wird. In den drei Wohn- und Gewerbehäusern entstehen 32 Mietwohnungen, acht Retail- und vier Büroflächen sowie ein Restaurant am neu geschaffenen Dorfplatz. zentrum-goldach.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



Rheinwiese Hemishofen

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



Horn West

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



Schöntalweg Islikon

Am Isliker Dorfrand entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit total 18 Wohnungen verschiedenster Grösse. So entsteht ein breiter Wohnungsmix, ideal für Familien, Paare oder Singles. Die vielen Grünflächen des «Schöntalwegs» bieten viel Raum für Erholung und Entspannung. vetter.ch



Dorfzentrum Kirchberg

An der Harfengrundstrasse neben dem Gemeindehaus Kirchberg entstehen 43 Miet- und Eigentumswohnungen mit Gewerbe- und Atelierräumen in sechs Baukörpern. Die Ausführung erfolgt in zwei Baustapen. Der Bezug für die 1. Baustappe ist im November 2022 geplant, die 2. Etappe soll im Frühjahr 2024 fertiggestellt werden. dorfzentrum-kirchberg.ch



Bären Kreuzlingen

Der Unternehmer Michael Zecchinel überbaut das Areal hinter dem «Bären» in Kreuzlingen. Es entstehen 80 Wohnungen, die alle über einen privaten Aussenbereich, Loggia, Garten oder Terrasse verfügen. Die Mietwohnungen sind ab Herbst 2023 bezugsbereit. zecchinel.ch



Mattfäld Rickenbach

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



Mühle Rickenbach

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



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 Quadratmeter grossen Parzelle vorgesehen ist, umfasst Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerberäume, Plätze, Grünflächen sowie Innenhöfe. feldmuehle.ch



Eschlen Rorschacherberg

Die Neubebauung umfasst fünf Wohnbauten, bestehend aus zwei Einfamilienhäusern und drei Doppel- und Dreifamilienhäusern. Jede Wohneinheit besitzt zwei Wohnebenen. Die Aussenräume aller Häuser sind auf optimale Besonnung und die bevorzugten Fernsichten hin ausgerichtet. eschlen-rorschacherberg.ch



Waldacker St.Gallen

Ob eine 1-Zimmer-Single-Wohnung oder eine 5½-Zimmer-Wohnung: Seit Herbst 2021 sind die Smart-Home-Mietwohnungen am Waldacker bezugsfertig. Die 110 Wohnungen verteilen sich auf zwei lineare Gebäude, die sich gut ins Quartier einfügen. waldacker.ch



Neustart St. Margrethen

Die Zentrumsüberbauung an der Bahnhofstrasse sieht drei Dutzend 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen vor. Ausserdem wird eine rund 700 Quadratmeter grosse Coop-Filiale dort ihren Betrieb aufnehmen. hrs.ch



Birkenhof Uzwil

Auf dem Benninger-Areal geplant, wird der Birkenhof Einkauf, Gastronomie, publikumsbezogene Nutzungen sowie Wohnen mit insgesamt 70 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen an einem Ort zusammenbringen. birkenhof-uzwil.ch



Neualtwil Wil

Die Siedlung Neualtwil liegt unweit des Stadtzentrums von Wil und doch im Grünen. Dort entstehen derzeit 22 Wohnungen mit 2½- und 4½-Zimmern. Besonders beeindruckend ist die Aussicht über die Äbtistadt oder bis in die Alpen. Bezugstermin ist Oktober 2022. vetter.ch



Im Seidenhof Uznach

Die Seidenhof-Überbauung bildet ein neues Quartier in Uznach. In vier Mehrfamilienhäusern entstehen 45 Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. Das Quartier bietet aber nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch Raum für Gewerbeflächen. Im Erdgeschoss stehen insgesamt 232 m² für stilles Gewerbe zur Verfügung. Voraussichtlicher Bezug ist ab Frühjahr 2022. im-seidenhof.ch



Bad32 Waldstatt

In Waldstatt entstehen derzeit zwei Mehrfamilienhäuser mit 19 Mietwohnungen. Der Wohnungsmix beinhaltet hindernisfrei gebaute 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Diverse Serviceleistungen bietet das benachbarte Seniorenheim Bad Säntisblick an. bad32.ch



Räggrueb Zuzwil

Die Wohnsiedlung «Räggrueb» liegt sehr zentral. Das Neubauprojekt umfasst 64 Wohnungen. Die ideale Kombination aus ländlicher Idylle, hoher Lebensqualität, tiefem Steuerfuss und vielfältigem Einkaufs- und Arbeitsangebot macht Zuzwil lebendig und attraktiv. Die 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen sollten im April 2022 bezugsbereit sein. vetter.ch

Anzeige

www.panorama-rebstein.ch

RLC

«Leben & Wohnen am Rebberg mit Aussicht»

Wohneigentum in Rebstein

Die 9 Terrassenwohnungen und die 6 Doppel-Einfamilienhäuser zeichnen sich durch das Panoramawohnen mitten im Grünen aus. Der Bezugstermin ist im Juni 2023.



Zopfweg, Au-Wädenswil, ZH:

Moderner Wohngenuss mit Charakter

Unweit vom Zürichsee entstehen drei Neubauten und ein Umbau einer denkmalgeschützten Scheune, insgesamt 21 Eigentumswohnungen (2.5 bis 5.5 Zimmer). Die Einheiten bieten grosszügige Privatgärten und sonnige Terrassen. Die Lage lässt Sie Ihr Zuhause in vollen Zügen geniessen. Erholung schenken die Obstwiese oder das angrenzende Waldstück, die zum Grundstück der Wohnhäuser gehören.



Lehnstrasse, St. Gallen, SG:

Schönes Eigenheim im Familienquartier

Im Stadtquartier Bruggen entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen. Alle Einheiten (von 2.5 bis 6.5 Zimmer) verfügen über eine Ausstattung im hochwertigen Standard. Helle Räume, kompakte Grundrisse, modernste Elemente und seine charakteristische Erscheinung zeichnen das Projekt aus: Lebensqualität mit städtischem Flair.



Sägewies II, Heiden, AR:

Ihr Eigenheim über der Nebelgrenze

Auf der ehemaligen Viehschau-Wiese von Heiden wird ein Wohnbauprojekt realisiert. Zwei identische Baukörper mit insgesamt 10 Wohnungen (3.5 bis 4.5 Zimmer). Alle Wohnungen verfügen über schöne, teilweise gedeckte Balkone bzw. Gartensitzplätze. Ausreichend Parkierungsmöglichkeiten für Autos und Zweiräder sowie Abstellflächen und Kellerabteile befinden sich im UG. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt per direktem Liftzugang.



Die Leven Property AG entwickelt Wohnträume für mehr Lebensqualität und achtet sorgsam auf ihre ökologische, kulturelle und gesellschaftliche Verantwortung.

Unsere Kunden erleben unsere Kompetenz und Leidenschaft zum Wohnbau.

Das kleine, schlagkräftige Team garantiert kurze Wege, durchdachte Entscheide und somit bestmögliche persönliche Betreuung.

levenproperty

Scheffelstrasse 1
9000 St. Gallen
☎ +41 71 250 05 40
leven-property.ch

Erneuerbares Heizen soll attraktiver werden

Viele Ostschweizer Kantone haben die Klimawende in der Energiepolitik zur Priorität erklärt. Im Kanton St.Gallen beispielsweise sollen erneuerbares Heizen und der Zubau von Photovoltaik weiter gestärkt werden. Philipp Egger, Geschäftsleiter der Energieagentur St.Gallen, erklärt, wie man noch mehr Immobilienbesitzer ins Boot holen will – u.a. mit 30 Millionen neuen Förderfranken.

Text Tanja Millius
Bild Marlies Thurnheer / zVg

Wer heute einen Neubau erstellt, baut aufgrund der kantonalen Vorschriften nachhaltig, setzt eine umweltfreundliche Heizung ein und produziert einen Teil des Stroms für den Eigenbedarf selbst. Eine erneuerbare Heizlösung ist in Betrieb- und Unterhalt zudem über eine Laufzeit von 20 Jahren günstiger als eine Heizung mit fossilen Brennstoffen. «Niemand will heute mehr eine Ölheizung im Keller haben», ist Philipp Egger, Geschäftsleiter der Energieagentur St.Gallen, überzeugt.

Im Kanton St.Gallen machen die Haushalte beim gesamten Stromverbrauch heute einen Anteil von fast 30 Prozent aus. Und der Stromverbrauch dürfte mit dem angelaufenen Umstieg auf Wärmepumpen und E-Autos wohl zunehmen. Um bis 2050 klimaneutral zu werden, braucht es hier grössere Anstrengungen, zumal das nationale Ziel ja den Ausstieg aus der Atomkraft beinhaltet.

Umdenken nimmt an Fahrt auf

«Beim Umdenken ist noch Potenzial vorhanden», sagt Egger. Eine wichtige Rolle spielen für ihn die Impulsberater: Installateure und Gebäudetechniker werden von der Energieagentur geschult, um Liegenschaftsbesitzern die bestmögliche erneuerbare Energielösung bei einem Umbau oder einer Sanierung aufzuzeigen. Dazu gehören auch Informationen zu den jeweiligen Fördermitteln, die ein Immobilienbesitzer beantragen kann.

«Zwischen 2018 und 2021 führten wir gezielte Aktionen für Photovoltaik-Anlagen auf Einfamilienhäusern durch – dadurch entstanden im ganzen Kanton zusätzlich 910 PV-Anlagen auf EFH-Dächern. Diese produzieren pro Jahr gut neun Gigawattstunden Strom. Für uns eine erfolgreiche Kampagne», freut sich Egger. Gerade im Hinblick auf den geplanten Ausstieg aus der Atomkraft muss die Stromproduktion mittels Photovoltaik eine wichtige Säule der Energieversorgung werden. «In der Schweiz soll Solarstrom im Jahr 2050 40 Prozent der jährlichen Produktion liefern und 32 Prozent des Winterbedarfs decken.»



Der Zubau von Photovoltaik soll weiter gestärkt werden.

Ziel des Kantons ist ein Zuwachs von 500 Gigawattstunden Strom aus erneuerbaren Energien bis 2030. In den nächsten Jahren wird deshalb der Fokus auf grosse Dächer von Industrie- und Gewerbebauten gerichtet. Hier ist 2022 eine Kampagne in der Region Zürichsee/Linth (See-Gaster) geplant. Bis 2030 sollen zusätzliche 600 Gigawattstunden an CO₂-neutraler Wärme verfügbar sein. Hier kommt Wärmeverbunden eine wichtige Rolle zu. Vor allem Anergienetze (Niedertemperaturnetze) werden einen grossen Beitrag leisten – mit dem Vorteil, dass sie in den heissen Sommermonaten zur Kühlung von Gebäuden genutzt werden können.

Fokus Wärmepumpen

Auch bei den Wärmepumpen möchte der Kanton St.Gallen mächtig zulegen. Seit Anfang 2020 wurden im Kanton St.Gallen 1800 Impulsberatungen durchgeführt und über 2000 Wärmepumpen zugesichert. Hier möchte die Energieagentur St.Gallen mit einer WP-Aktion nochmals einhaken, die im April im Rheintal startet und danach auf alle St.Galler Regionen ausgedehnt wird. «Bis 2023 sollen rund 6000 Wärmepumpen im Kanton realisiert sein», erklärt Philipp Egger. Mit 30 Millionen

Franken Fördermitteln möchte man das Ziel erreichen.

«Wir arbeiten eng mit der Branche zusammen. Mit der kostenlosen Impulsberatung zeigen die Installateure den Hausbesitzern die passende erneuerbare Heizungslösung auf», betont Philipp Egger. Ihm sei bewusst, dass beim Thema nachhaltige Heizlösungen fürs Eigenheim das Portemonnaie trotz Fördergelder eine grosse Rolle spielt. Denn die Erfahrung von Egger zeigt: «Der einzige Grund für einen 1:1 Heizungsersatz sind finanzielle Hürden.»

Künftig Heizung leasen?

«Wenn ich bei einer bestehenden Liegenschaft meine alte Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetze, sind meine Investitionskosten trotz Fördergelder weitaus höher als für eine neue Öl- oder Gasheizung», erläutert Philipp Egger. «Hier sprechen wir schnell von Investitionen von 30'000 bis 50'000 Franken, je nachdem, ob eine Luft/Wasser-Wärmepumpe oder eine Erdsonden-Wärmepumpe installiert wird.»

Solche Investitionen in die Liegenschaft finanzieren heute viele Hausbesitzer, in dem sie – falls möglich – die bestehende Hypothek aufstocken, >>

> die in vielen Fällen bei der Überprüfung der Tragfähigkeit durch die Bank begrenzt wird. Deshalb müssen für Egger zwingend andere Modelle marktfähig gemacht werden, die ähnlich wie das Auto-Leasing funktionieren. «Finanzinstitute könnten einen Nachhaltigkeits-Kredit anbieten, den man in unserem Fall, für eine Wärmepumpe abschliesse – und der über einen definierten Zeitraum von zehn bis 15 Jahren monatlich zurückbezahlt würde.»

Die Anzahlung könnte sich etwa in der Höhe einer neuen Ölheizung – 15'000 bis 20'000 Franken – bewegen. «Solche und ähnliche Modelle könnten den Umstieg auf nachhaltige Heizlösungen nochmals attraktiver machen, da die finanzielle Belastung überschaubarer und getrennt von der Liegenschaftshypothek wird», sagt Egger. «So wie heute das Auto-Leasing funktioniert, lease ich quasi eine Heizung.»

Noch ist es nicht soweit, aber die Energieagentur ist im Gespräch mit diversen Partnern, darunter Banken, mit dem Ziel, das Umsteigen auf erneuer-



Philipp Egger:
Anreize schaffen.

bares Heizen für Liegenschaftsbesitzende finanziell tragbar zu machen und weiter zu pushen. Abschliessend hält Philipp Egger fest: «Eine Wärmepumpe mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem eigenen Dach ist das umweltfreundliche Heizungssystem der Zukunft – jederzeit energetisch überwacht mit dem Wärmepumpen-Cockpit (WP-Cockpit.ch).» ■

Anzeige



Ihr Partner für Gebäudetechnik

- Badumbau
- Heizungssanierung
- Lüftungen
- Sanitäre Anlagen

Wir planen und realisieren nach Ihren Wünschen.

➔ haelg.ch/eigenheim

Hälg & Co. AG
Heizung • Lüftung •
Klima • Kälte • Sanitär

haelg.ch



Mehr Transparenz im Auktionsverfahren

Bieterverfahren sind in der Immobilien-Branche bereits heute weit verbreitet.



Gründer Elvis Bischof (links) kann jederzeit auf die Unterstützung seines Freundes und Mitgründers Roland Baselgia zählen.

Doch oft sind sie intransparent und die Bieter werden durch die Makler proaktiv über den aktuellen Zwischenstand informiert. Dies führt zu einem Mehraufwand in der Handhabung auf Seiten der Immobilienvermittler, aber auch die potenziellen Käufer sind nicht jederzeit über den aktuellen Stand des Prozesses informiert. Dank der House Hunter AG und ihrer neuen Online-Auktionsplattform house-hunter.ch wird sich der Prozess in Zukunft unkomplizierter, fairer und transparenter gestalten.

house-hunter.ch ist schweizweit die erste digitale Plattform für die effiziente Durchführung von Immobilienauktionen. Sie ermöglicht den Verkauf von Liegenschaften jeder Art an den Meistbietenden sowie das Ersteigern einer Wunschimmobilie.

Weitere Informationen

In Zusammenarbeit mit dem Ostschweizer TV-Moderator Marco Fritsche wurde ein entsprechendes Erklärvideo erstellt, welches den Prozess Schritt für Schritt aufzeigt. Via nebenstehendem QR-Code gelangen Sie zum Video.



Simple Handhabung für den Anwender

Oberstes Ziel der House Hunter AG ist es, Käufer und Verkäufer auf einfachste Art und Weise zusammenzuführen. Aus diesem Grund ist der Ablauf der Auktionen bewusst so schmal wie möglich gehalten, trotzdem erwarten den Käufer bereits vollumfängliche Informationen und die Möglichkeit, das Wunschobjekt zu besichtigen.

Auf Business folgt Freundschaft

Die Transparenz der Bieterverfahren war dem Gründer Elvis Bischof schon länger ein Dorn im Auge. Mit seiner Erfahrung in der Immobilien-Branche, welche heute 15 Jahre zurückreicht, waren ihm die Ziele von House Hunter AG unmittelbar bewusst. Der von Beginn weg an seiner Seite stehende Mitgründer Roland Baselgia unterstützt das Team vor allem in strategischen Entscheidungen und bringt ebenfalls langjährige Erfahrung und ein breites Know-How mit sich. Aus der langjährigen Geschäftsbeziehung hat sich heute eine enge Freundschaft entwickelt.

Partnernetzwerk für Unternehmen

Parallel zur Auktion von Immobilien, baut sich im Hintergrund ein starkes Netzwerk aus den Bereichen Bau und Immobilien auf. Ziel dessen ist es, den Auktionsteilnehmern die passenden Partner gleich zur Seite stellen zu können. Aufgrund der Vielseitigkeit des Netzwerks soll zudem ebenfalls der Grundsatz entstehen, dass die einzelnen Mitglieder im Bedarfsfall einen passenden Partner aus diesem Umfeld berücksichtigen. Auch dieser Bereich findet in der Branche bereits ein offenes Gehör, konnte das Netzwerk innert zwei Monaten bereits um 20 Partner erweitert werden. ■

www.house-hunter.ch



Auf der Suche nach der richtigen Heizung



Holz, Sonne, Umgebungswärme, Gas oder Öl: Welche Heizungsart ist letztlich die beste? Eine Frage, die sich nicht generell beantworten lässt. Die Kosten für Anschaffung und Unterhalt variieren und nicht überall sind alle Energieträger verfügbar. Marc Zysset von der Säntis Energie AG empfiehlt deshalb eine unabhängige Energieberatung.

Wo die Wärme herkommt, spielt eine immer wichtigere Rolle.

Holz ist mit hoher Wahrscheinlichkeit das erste Brennmaterial, das die Menschheit zum Wärmen und zum Kochen benutzt haben. Die Zahl der Pellet-Zimmeröfen sowie der Pellet-Zentralheizungen steigt seit Ende der 1990er Jahre auch in der Schweiz unaufhaltsam an. Experten gehen davon aus, dass der Anteil des Energieholzes zur Deckung des Wärmebedarfs in den nächsten zwei Jahrzehnten von derzeit rund fünf Prozent glatt verdoppelt werden kann.

Holzenergie ist CO₂-neutral und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase. Bei der Verbrennung wird genau so viel Kohlendioxid freigesetzt, wie die Bäume während der Wachstumsphase binden. Die Bedienung einer solchen Heizanlage ist ähnlich unkompliziert wie die einer Ölfeuerung.

Wärmeverbunde sind im Kommen

Und wie man mit einer Ölheizung eine Zentralheizung betreiben kann, die verschiedene angeschlossene Einheiten beheizt, geht das auch mit Holz: Bei einem Wärmeverbund beziehen viele Liegenschaften die Wärme aus einer gemeinsamen Heizzentrale; diese kann von einem externen Un-

ternehmen betrieben werden oder aber Teil einer Genossenschaft oder Überbauung sein. In dieser Heizzentrale wird Holz in effizienten Feuerungsanlagen in Wärme umgewandelt. Die Brennstofflieferung sowie die Wartung der Anlage werden zentral organisiert. Die am Wärmeverbund angeschlossenen Liegenschaften werden genau mit der Menge Wärme versorgt, die benötigt wird – vergleichbar dem Strombezug aus der Steckdose.

In der Ostschweiz hat etwa die SAK verschiedene Wärmeverbunde aufgebaut: Das Holzkraftwerk «Hofen» in Wittenbach versorgt rund 70 Kunden mit Wärme, das «Hezt» in Nesslau 90 und das «Wies» in Speicher gar 180.

Die Ölheizung als Auslaufmodell

Heizen mit Öl ist verhältnismässig unkompliziert. Für die Umwelt bringt der fossile Brennstoff jedoch viel stärkere Belastungen als etwa Erdgas oder Umgebungswärme. Mehr als 50 Prozent der Haushalte in der Schweiz setzen derzeit noch auf Heizöl. Bei Neubauten werden allerdings nur noch sehr selten Ölheizungen eingebaut. Ihr Anteil beträgt derzeit weniger als fünf Prozent. Dafür haben Wärmepumpen mit über 60 Prozent Oberwasser. Dieser Trend lässt sich übrigens auch bei sanierten Ein- und Mehrfamilienhäusern ablesen.

Will man trotzdem an einer Ölheizung festhalten, kann man sie mit erneuerbarer Energie kombinie- >>

Text
Stephan Ziegler

Bilder
istock, zVg



Marc Zysset,
Geschäftsführer
Säntis Energie AG

>> ren, beispielsweise mit einer Solaranlage, die der Aufbereitung von Warmwasser dient. Und mit modernen Ölheizungen lässt sich dank eingebauter Kondensationstechnik bestenfalls ein Wirkungsgrad von bis zu 106 Prozent erreichen.

Umweltfreundlicher mit Erdgas

Im Vergleich zum Heizöl setzt Erdgas beim Verbrennen gut 25 Prozent weniger CO₂ frei. Erdgas ist ebenfalls kein erneuerbarer Energieträger. Dennoch kann sein Einsatz beim Heizen die Schadstoffbilanz spürbar verbessern. Und: Die niedrigeren Anschaffungskosten liefern ein gutes Argument für die Umstellung auf Erdgas. Die Einbindung einer gasbetriebenen Heizanlage in das hausinterne Leitungssystem erweist sich meist als ziemlich einfach.

Fast alle in der Schweiz verkauften Gaskessel sind mit sogenannter Kondensationstechnik beziehungsweise Brennwerttechnik ausgerüstet. Die Abgaswärme kann also ebenfalls genutzt werden, wodurch der Wirkungsgrad steigt. Auf diese Weise wird auch Energie gespart. Erdgasheizungen können auch in die Wassererwärmung eingebunden und/oder mit Sonnenkollektoranlagen kombiniert werden.

Alle Gasheizungen können problemlos auch mit CO₂-neutralem Biogas statt mit Erdgas betreiben werden. Dazu sind keine Änderungen an der Anlage nötig. In der Schweiz eingesetztes Biogas wird ausschliesslich aus Abfall- und Reststoffen gewonnen (Schlamm aus Abwasserreinigungsanlagen oder organische Abfälle aus Haushalten, Landwirtschaft und Viehzucht) und nicht aus Energiepflanzen, wie man das aus andern Ländern kennt. Biogas zählt – im Gegensatz zu Erdgas – zu den erneuerbaren Rohstoffen.

Wärmepumpen – gut für Wohnhäuser, gut für Industriegebäude

Dank der relativ jungen Technologie der strombetriebenen Wärmepumpen kann die Umgebungswärme gezielt genutzt werden. Naturwärme ist eine kostensparende Alternative zu fossilen Brennstoffen. Und mittels einer Wärmepumpe können bis zu 80 Prozent des Gesamtenergiebedarfs aus der Natur besonders effektiv und umweltschonend genutzt werden.

Bei Wohngebäuden sind diese Anlagen in der Schweiz mittlerweile weit verbreitet: Nach Angaben des Bundesamtes für Energie (BfE) wird heute etwa jedes fünfte Haus damit beheizt. Bei Neubauten liegt der Anteil sogar bei rund 90 Prozent, denn Wärmepumpen eignen sich hervorragend für Neubauten, muss doch das Gebäude, in dem sie eingesetzt werden, gute energetische Eigenschaften aufweisen. Aber auch in älteren Gebäuden las-

Bei Neubauten liegt der Wärmepumpen-Anteil bei rund 90 Prozent.

Über 45 Jahre Ihr Fachgeschäft für sämtliche Reinigungen




Ihr Fachgeschäft für sämtliche Reinigungen

BB-Gebäudereinigung AG www.bb-blitzblank.ch

24 Std. Service • Gebäudereinigung • Abonnemente • Umzugsreinigung • Räumungen • Hauswartungen • Gartenpflege

St.Gallen - 071 245 50 55 • Rorschach - 071 855 80 90 • Diepoldsau - 071 733 13 59

Alle Gasheizungen können problemlos auch mit CO₂-neutralem Biogas statt mit Erdgas betreiben werden.

sen sie sich im Zuge einer Sanierung einbauen. Wie bei anderen Neuerungen ist auch hier in einem ersten Schritt mit höheren Anschaffungskosten zu rechnen. Im Nachhinein sichern jedoch Wärmepumpen niedrigere Heizkosten und brauchen nicht viel Wartung.

Um die Effizienz von Wärmepumpen noch mehr zu steigern, bieten die Hersteller verschiedene Kombinationen an. Wenn etwa eine Wärmepumpe mit einer Photovoltaik- und Solaranlage verbindet, lässt sich das Haus effizient mit Energie versorgen. Denkbar ist beispielsweise folgendes Szenario: Die Solarthermie-Anlage bereitet das nötige Warmwasser auf und entlastet damit die Wärmepumpe. Wenn diese mit der Photovoltaik kombiniert wird, kann ein grosser Teil des Strombedarfs eigenständig gedeckt werden.

Sonnenenergie von Dach und Fassade

Fassaden und Dächer eignen sich hervorragend für die Integration von Solaranlagen. Inzwischen gibt es Module, die an der Gebäudehülle so eingebaut werden, dass sie optisch kaum noch auffallen.

In der Schweiz berechnet man aktuell ein Wachstum an Kollektorflächen auf den Dächern und Fassaden von Privatgebäuden um knapp 100'000 Quadratmeter pro Jahr. Die so gewonnene Energie wird für die Erzeugung von Brauchwasser und für Heizzwecke eingesetzt. Werden Module auf allen optimal besonnten Dach- und Fassadenflächen angebracht, kann optimistischen Expertenprognosen zufolge vermutlich mehr als ein Drittel des jährlichen Strombedarfs hierzulande gedeckt werden.

Beratung kann sich lohnen

Man sieht: Aufgrund der verschiedenen Möglichkeiten, ein Eigenheim zu beheizen, hat man die Qual der Wahl bei der Suche nach dem optimalen System. Hier kann es sich lohnen, eine unabhängige Energieberatung in Anspruch zu nehmen. «Damit gewinnen Sie einen Überblick über die verschiedenen Heizungs- und Solar-Lösungen, welche für Ihre Liegenschaft in Frage kommen», sagt Marc Zysset, Geschäftsführer der Säntis Energie AG aus Wattwil, die eine solche Beratung anbietet.

«Denn bei bestehenden Bauten ist ein Heizungserersatz von sehr vielen technischen und persönlichen Faktoren abhängig. Als Erstes sollte der Hausbesitzer klären, ob er die Bausubstanz der Liegenschaft



ändert, indem er beispielsweise die Gebäudehülle dämmt oder die Fenster ersetzt. Zudem muss er sich damit auseinandersetzen, wie lange seine Liegenschaft noch betrieben werden soll. Es macht schliesslich wenig Sinn, beispielsweise in eine Erdsonde zu investieren, die eine Lebensdauer von 100 Jahren hat, wenn die Frage nach der Zukunft der Liegenschaft ungeklärt ist.»

Anschliessend gilt es bei der Energieberatung, dasjenige Heizsystem zu eruieren, das der Hausbesitzer für sich und seine Liegenschaft als optimale Lösung betrachtet. Dabei spielen die technischen Möglichkeiten vor Ort, aber auch ökologische und wirtschaftliche Aspekte eine zentrale Rolle.

Zysset macht noch auf eine interessante neue Möglichkeit der Wärmeversorgung aufmerksam: «Mit einem Wärme- oder Photovoltaik-Contracting liefern wir Ihnen das komplette Sorglospaket inklusive Planung, Finanzierung, Realisierung und Betrieb der neuen Energieanlage.» ■

Im Vergleich zum Heizöl setzt Erdgas beim Verbrennen gut 25 Prozent weniger CO₂ frei.

Mit dem Ladekabel auf Wohnungssuche

In der Schweiz hat die individuelle Mobilität einen hohen Stellenwert. Die zunehmende Anzahl Steckerfahrzeuge verlangt nach Lademöglichkeiten. Damit Wohnbauten für die Zukunft fit gemacht werden, fördert der Kanton St.Gallen neu Ladestationen.

Der Anteil an Elektroautos bei Neuzulassungen nimmt exponentiell zu. Markttreiber sind das stetig breiter werdende Modellangebot und die wachsende Ladeinfrastruktur. Im Gegensatz zu einem Auto mit Verbrennungsantrieb ist die Fahrt mit dem Elektroauto zur Tankstelle nicht die Regel, sondern eine Ausnahme. Das Laden findet meistens zuhause oder am Arbeitsplatz statt – überall dort, wo es längere Zeit steht. Und es steht lange: Laut Statistik steht ein Auto deutlich länger als 23 Stunden pro Tag. Da bleibt genügend Zeit, um die Batterie schonend und kostengünstig aufzuladen. Voraussetzung dafür ist eine vorhandene Ladestation. Laut Umfragen zieht die Mehrheit bei der nächsten Anschaffung ein sogenanntes Steckerfahrzeug in Betracht. Dazu zählen alle vollständig oder teilweise batterieelektrisch angetriebenen Fahrzeuge. Mit zunehmender Anzahl

Elektroautos steigt auch die Nachfrage an einer Lademöglichkeit am Wohn- und Arbeitsort.

Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern ist die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge eine feste Komponente in der Elektroplanung. Damit eine angemessene Anzahl Ladepunkte für Elektroautos bedient werden kann, ist ein ausreichend dimensionierter Netzanschluss notwendig. Das Laden von E-Bikes und E-Rollern braucht im Vergleich dazu viel weniger Leistung. Auch wenn beim Ausbau noch keine Ladestation installiert wird, sollte im Minimum eine ausreichende Anzahl Leerrohre, Trassen, Stromschienen und Platzreserven in den Verteilern eingeplant werden. Das spart später erhebliche Folgekosten ein. Darüber hinaus ist von einem Teil- bis zum Vollausbau alles möglich.

Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern und auch für Stockwerkeigentümergeinschaften ist es zeitlich absehbar, dass sie sich mit Fragen zur Elektromobilität auseinandersetzen werden. Mit dem hohen Mietanteil in der Schweiz und der breiten Akzeptanz von Elektroautos wird auch in diesen Objekten der Bedarf einer Ladeanlage rasch zunehmen. Wer seine Tiefgarage mit einer Ladeinfrastruktur nachrüstet, investiert nachhaltig, zukunftsorientiert und verschafft sich einen Vorteil auf dem Wohnungsmarkt. Wichtig ist, dass sich die Ladeinfrastruktur zukünftig weiterentwickeln lässt. Für eine

Diese Parkplätze sind fit für die Elektromobilität.



© SAK

Wallbox für langsames und batterie-schonendes Laden über Nacht

Ladeanlage mit mehreren Ladestationen wird die erforderliche Anschlussleistung schnell ähnlich hoch oder sogar höher als diejenige des Mehrfamilienhauses. Spätestens bei der ersten Anfrage sollte die Planung weitsichtig angegangen werden.

«Denken Sie über die Anschaffung eines Elektroautos in den nächsten Jahren nach?» Eine Umfrage liefert erste Anhaltspunkte über eine angemessene Anzahl zu installierender Ladepunkte. Der Aufbau einer Ladeinfrastruktur verursacht Investitionen am Gebäude und in technische Anlagen. Die eigentliche Ladestation und die Anzahl Ladepunkte sind dabei der kleinere Teil, die Erschliessung mit einer ausreichend dimensionierten Stromversorgung der wesentlich grössere. Ausschlaggebend ist, wie viel Leistung beim Hausanschluss vorhanden ist und für die Ladelösung bereitsteht.

Lastmanagement und Solarstrom

Schon ab zwei Ladepunkten ist ein elektrisches Lastmanagement sinnvoll. Es kann teure Lastspitzen reduzieren und einen Ausbau des Hausanschlusses vermeiden, indem es den Strom optimal auf mehrere Ladepunkte verteilt. Das Lastmanagement sorgt dafür, dass die zur Verfügung stehende Leistung niemals überschritten wird. An einem limitierten Hausanschluss lassen sich damit eine grössere Zahl von Ladepunkte betreiben und die Netzanschlusskosten deutlich reduzieren.

Elektromobilität ist nur dann nachhaltig, wenn Ladeanlagen mit erneuerbarem Strom versorgt werden. Und bei einer bestehenden Photovoltaik-Anlage erhöht das Lastmanagement den Eigenverbrauch. Gerade in Mehrfamilienhäusern sind eine PV-Anlage und die Elektromobilität also beste Partnerinnen. Als Alternative zum vor Ort produzierten Solarstrom können die Eigentümerinnen und Eigentümer beim Energieversorger auch erneuerbare Stromprodukte bestellen.

Kosten und Fördermittel

Neben den Investitionskosten fallen im Betrieb der Ladeanlage Kosten an für den Stromverbrauch und für die Verrechnung der Betriebskosten an die Mietparteien. Verschiedene Firmen bieten Komplettlösungen an, Finanzierungsmodelle für die Ladeinfrastruktur oder unterschiedliche Abrechnungsmodelle. Dazu gehören Abonnemente mit einem Grundbeitrag plus Nutzungskosten.



Auch Abrechnungen – nach effektiver Nutzung oder pauschal – durch die Immobilienverwaltung oder den Energieversorger sind möglich. So abwechslungsreich, wie sich die Modellpalette von Elektroautos entwickelt hat, so vielseitig ist der Markt für Ladeinfrastruktur geworden.

Der Kanton St.Gallen unterstützt die Elektromobilität und hat den Aufbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos auf dieses Jahr in sein Förderprogramm aufgenommen. In bestehenden Einstellhallen von Bauten mit einem Mindestwohnanteil von 30 Prozent leistet er einen Anschubbeitrag für die Ladeinfrastruktur samt Lastmanagement und mindestens vier betriebsbereiten Ladestationen. Der Förderbeitrag setzt sich zusammen aus einem Grundbeitrag für die Anschlussleitung zum Ladepunkt und einem zusätzlichen Beitrag für betriebsbereite Ladestationen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Ladeinfrastruktur mit erneuerbarem Strom betrieben wird. Das sichert eine nachhaltige Elektromobilität. Möglich sind der Bezug von Ökostrom (naturemade), oder eine gebäudeeigene PV-Anlage produziert Solarstrom vor Ort. Falls in Kombination mit dem Aufbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos auch eine neue PV-Anlage installiert wird, leistet das Förderprogramm einen weiteren Beitrag. Der Kanton setzt einen deutlichen Anreiz, damit der Anteil Elektroautos weiter steigt. ■

Alle Infos zur Förderung

[www.energieagentur-sg.ch/
ladeinfrastruktur](http://www.energieagentur-sg.ch/ladeinfrastruktur)



Ratgeber E-Mobility 2022
(PDF-Download)





Klare Trennungen und klare Linien

In den letzten zwei Jahren war der Alltag vom Homeoffice geprägt. Die eigenen vier Wände sind heute Arbeits- und Wohnbereich zugleich – dies wirkt sich auch auf Wohnverhalten und -bedürfnisse aus, weiss Fatima Martinez-Gonçalves, Leiterin Innendesign bei Carlos Martinez Architekten.



Text Tanja Millius
Bilder zVg

Fatima Martinez-Gonçalves, Sie selbst wohnen und arbeiten im selben Haus – und das freiwillig... Was sind die Vorteile?

Zum einen spart man Zeit, was auch direkte Auswirkungen auf die Familie hat. Ich habe mehr Zeit für sie und mehr Freizeit für mich. Als Mutter von zwei Jungs bin ich immer präsent und kann für sie da sein. Ich kann meine Arbeitszeiten frei(er) gestalten und so die Familienzeit flexibel einplanen. Für mich war es immer wichtig, arbeiten zu können, ohne dabei auf die Betreuung meiner Kinder verzichten zu müssen. Zweitens spart man Geld und schont die Umwelt. Ob für den öffentlichen Verkehr oder für das Auto, die Ersparnis ist ansehnlich. Ein weiterer Vorteil ist die rasche Zugänglichkeit zur Büroinfrastruktur: Ich habe kurze Wege und die Maschinen allzeit in der Nähe.

Gibt es auch Nachteile?

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass 100 Prozent Homeoffice nicht das Ideale ist, da der fehlende Kontakt zu Mitarbeitern und Kollegen das persönliche Wohlbefinden beeinträchtigen kann. Bei uns liegen Büro und Familienwohnung auf unterschiedlichen Etagen, da kann ich rasch ins Büro runter – und mit unseren 27 Leuten in Berneck mangelt es nicht an sozialen Kontakten.

Fatima Martinez-Gonçalves:
«Unser Ziel ist es, personalisierte Räume zu schaffen, in denen Design und Funktionalität sich ergänzen.»

Homeoffice scheint aber zumindest während einzelner Tage attraktiv zu sein.

Tatsächlich geht einer der Trends in die Richtung, in der eigenen Wohnung arbeiten zu können und gleichzeitig Co-Working-Spaces in der Nähe zu haben, wo man sich treffen kann. Die Idee der Nähe von Wohnen und Arbeiten ist nicht neu, wir haben dies aber in der letzten Zeit etwas vernachlässigt: Auch die Arbeitersiedlungen, die Anfang des 20. Jahrhunderts neben den Werkstätten gebaut wurden, hatten kurze Wege zum Ziel. Den Bedarf des Menschen nach sozialem Kontakt dürfen wir nicht unterschätzen.

Was ist Ihnen bei der Wohnraumgestaltung am wichtigsten?

Unser Ziel ist es, personalisierte Räume zu schaffen, in denen Design und Funktionalität sich ergänzen. Das Leben der Menschen, die sie bewohnen, soll angenehm sein. Wir schaffen flexible Oasen für Rückzug, Arbeit und sozialen Kontakt. Es ist wichtig, verschiedene Zonen zu bilden, die man kombinieren kann. Dabei spielen Material, Farbe und Licht eine entscheidende Rolle.

Nicht immer lassen es die Platzverhältnisse zu, dass sich Wohnen und Arbeiten räumlich ideal trennen lassen. Wie schafft man ohne grossen Aufwand eine gute Wohn- und Arbeitsatmosphäre?

Das ist komplex, weil man jeweils an einem Ort arbeiten und an einem anderen entspannen sollte. Das kennen wir von der Schulzeit her, wo man immer am gleichen Tisch die Hausaufgaben >>



>> machen sollte, damit es einem leichter fällt, sich zu konzentrieren. Auch beim Homeoffice wäre dies der Idealfall. Es braucht wenig: einen schönen Tisch, einen bequemen Stuhl und vor allem gutes Licht. Schwieriger wird es, wenn dies die Platzverhältnisse nicht zulassen und man Orte multifunktional nutzen muss. Hier kann man aber mit verschiedenen Sitzgelegenheiten und Textilien viel erreichen. Dabei ist der Akustik grosse Beachtung zu schenken: Schallabsorbierende Oberflächen wirken sich positiv auf die Behaglichkeit aus.

Können Sie ein Beispiel geben?

Um einen Bereich abzugrenzen, eine eigene Zone zu schaffen, würde ich einen Teppich legen und damit den Arbeitsbereich definieren. Mit Regalen kann man einen Raum trennen und zugleich Ordnung schaffen. Die Möbel sollten in neutralen Tönen gehalten sein, um Ruhe und Konzentration beim Arbeiten zu fördern. Weiss und Blau sind ideal für die Konzentration. Einige persönliche Details wie Bilder, Pflanzen oder Skulpturen verleihen dem Ganzen einen persönlichen Touch – zum Beispiel mit einem Hauch von Rot, Grün oder Orange, um die Kreativität zu fördern.

Und zum Entspannen?

Hier empfehle ich, eine kleine Zone oder Ecke zum Lesen und Entspannen einzurichten, um eine fried-



liche Umgebung zu schaffen und den Geist zu klären. Es ist erwiesen, dass Menschen produktiver und fantasievoller sind, wenn sie Momente der Entspannung in die Arbeitstätigkeit einbauen.

Das Eigenheim wird wieder mehr zum «Castle» und viele Immobilienbesitzer investieren vermehrt in die eigenen vier Wände. Stellen Sie das ebenfalls fest?

Wir haben in den letzten zwei Jahren viele Stunden in unseren vier Wänden verbracht und dabei gelernt, Prioritäten zu setzen. Die Küche wurde wieder zum Herzstück der Wohnung. Man kocht mehr und öfter gemeinsam. Aussenräume wie Balkone, Terrassen und Patios verbinden uns mit der Natur. Die Menschen halten sich mehr in der eigenen Wohnung auf und investieren daher lieber und mehr in deren Gestaltung. Das Wohnen ist definitiv wichtiger geworden!

Lässt man sich in Zeiten, wo man mehr Zeit zu Hause verbringt, die Innenausstattung auch etwas kosten?

Ich nehme einen interessanten Trend wahr, der mir sehr zusagt: Durch das aktuelle Zusammenspiel von ökologischen Gedanken und Homeoffice kauft man wertigere Möbel. Man gibt also mehr aus, aber auch bewusster.

Können sich das veränderte Arbeitsverhalten, sprich das Homeoffice, also nur Begüterte leisten?

Heute gibt es eine Vielzahl von Low-Cost-Produkte, ohne dass wir deswegen auf Design verzichten müssen. Andere Möglichkeiten sind Second-Hand-Möbel, die derzeit im Kommen sind, oder das Recycling von Möbeln, die wir aufwerten, damit wir sie einer zweiten Verwendung zuführen können.



Material, Farbe und Licht spielen bei der Wohngestaltung eine wichtige Rolle.

Was sind die Trends in der Innenarchitektur im Jahr 2022?

Es ist die Notwendigkeit entstanden, multifunktionale Räume und nachhaltige Häuser zu entwerfen. Die Verwendung natürlicher, handgefertigter und nachhaltiger Materialien gewinnt immer mehr an Bedeutung. Onyx, Marmor, Granit, Holz, Rattan, Leinen und natürliche Baumwolle sind die Trendmaterialien. Das Haus von 2022 sucht eine Architektur mit klaren Linien, ohne Exzesse. In diesem neuen Minimalismus erhalten Möbel geschwungene Linien. Organische Formen und Pflanzen übernehmen eine führende Rolle und schaffen umhüllenden, einladenden Raum. Geboren aus unserem Bedürfnis, uns mit der Natur zu verbinden.

Wir haben jetzt immer von den Innenräumen gesprochen. Wie sieht es bei den Aussenräumen aus – haben Garten, Terrasse und Balkon in der Pandemiezeit auch an Bedeutung gewonnen?

Ganz klar. Dieser Trend ist sogar noch ausgeprägter als die Aufwertung der Wohnung. Gärten, Balkone oder Terrassen werden stärker genutzt und gewinnen an Wichtigkeit. Sie werden neu wie ein Innenraum eingerichtet und bewohnt.

Was ist hier der Trend bei Gestaltung?

Gesucht wird ein nachhaltiger Garten, der wenig Aufwand erzeugt, mit autochthonen Pflanzen und geringem Wasserverbrauch, in dem die Jahreszeiten die Protagonisten sind. Eine indirekte, dekorative Beleuchtung, die die Natur hervorhebt, ist sehr wichtig. Den Garten möchte man sinnlich erleben, im Winter wie im Sommer.

Und was sind die bevorzugten Materialien?

Sowohl im Innen- als auch im Aussenbereich wird immer mehr Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Deshalb setzt man auf natürliche, recycelte Materialien. Steine, Marmor, aber auch recyceltes Polyurethan für Aussenteppiche gewinnen immer mehr an Bedeutung. Für die Nutzung des Gartens im Winter ist die Nachfrage nach bioklimatischen Pergolen gewachsen. Bei Textilien sind natürliche Fasern und Stoffe in den Farbtönen, Stein, Erde, Terrakotta, Honig, Moosgrün gefragt – die Nuancen der Natur. ■

Fatima Martinez-Gonçalves:
Sinnliches Erleben.



Anzeige

DER SCHWEIZER DUSCH-WC SPEZIALIST.

LaPreva P2: Spitzen Technologie in zeitloser Eleganz.

- samtweicher und gründlicher Duschstrahl
- intuitive Bedienung
- spülrandlose Keramik
- automatisierte Entkalkung
- Sitz und Deckel einfach abnehmbar

LaPreva AG

Hohenemserstrasse 10, 9444 Diepoldsau, Schweiz
T +41 71 737 97 97, office@lapreva.com, www.lapreva.com



LAPREVA
www.lapreva.com



Wo Hände reichen

Das Gipserhandwerk liegt in der Familie – und doch entschied sich Markus Signer zunächst für die Arbeit mit Holz. Die Freude am Gipsen entstand beim Umbau des Eigenheims, 2014 erfolgte die Übernahme des Gipsergeschäfts von seinem Onkel in Gossau. Im Gespräch erklärt Signer, wieso Gipsarbeiten immer mehr gefragt sind und wie wichtig Nachhaltigkeit ist.

Text Tanja Millius
Bilder Gian Kaufmann / zVg

Schon sein Grossvater führte ein Gipsergeschäft. Ursprünglich lernte Markus Signer aber Möbelschreiner. «Holz kann man in vielen Varianten bearbeiten, es ist jedoch nur bedingt formbar», sagt Signer. Dies sei bei Gips, einem Naturgestein, anders. «Gips kann man im flüssigen Zustand formen und dann weiterbearbeiten.» Viele halten Gips für ein kaltes Material, jedoch wird er während dem Abbinden und der Bearbeitung warm, dies durch eine chemische Reaktion, die durch Wasser ausgelöst wird. Seine Leidenschaft zur Gipsarbeit entdeckte Signer beim Umbau seines Wohnhauses. Es faszinierte ihn, dass man «aus einem Material, welches als Gipsgestein abgebaut wird und preiswert ist, mit reinem Handwerk etwas Hochwertiges herstellen kann».

Lokal und nachhaltig

Während der Corona-Pandemie wurden Nachhaltigkeit und Wohnklima immer wichtiger. «Vielen Hausherrn wird bewusst, wie angenehm es ist, wenn die Luftqualität und die Akustik stimmen – und das können wir sehr weit beeinflussen», betont Signer. Immer mehr Bauherren, Planer und Architekten setzen denn auch auf nachhaltiges Bauen mit qualifizierten Betrieben. «Die Auftragslage ist im Moment sehr gut», freut sich der Appenzeller.

Anders als andere Betriebe hatte Markus Signer während der Corona-Pandemie praktisch keine Materialengpässe. Dies lag besonders daran, dass er schon immer möglichst aus der Region einkaufte, was sich nun umso mehr bezahlt machte. Nachhaltigkeit beginne bei ihm bereits beim Materialeinkauf, unterstreicht Signer.

Jeder Umbau ein Unikat

Seine Firma ist oft im Umbau tätig. Ein aktueller Trend in eine bestimmte Richtung lasse sich nicht >>





Markus Signer:
Liebe zum Detail.

>> festmachen, denn: «Die Gipsarbeiten sind so vielseitig wie die Objekte selbst, von der Dämmung über den Trockenbau, verschiedene Verputzarbeiten, Stuckaturen bis zum fertigen Deckputz», stellt Signer fest. Kurz: Gipsarbeiten sind immer gefragt, unabhängig von gängigen Modeströmungen.

«Viele Bauherren machen sich aber Gedanken, welcher Putz am besten zu ihnen passt», erklärt Signer. Dies hänge mit dessen Eigenschaften zusammen, also ob der Putz fest sei, ob man ihn reinigen könne, wie er sich auf das Wohnklima auswirke und, natürlich, wie er aussehe. «In der Vergangenheit haben sich die Architekten oder Planer oft für einen Standardputz entschieden und dem Bauherrn somit die Entscheidung abgenommen», sagt Signer. «Das ist schade, hat doch die Auswahl des Putzes einen ebenso grossen Einfluss auf das Wohnambiente wie etwa die Farbgebung oder die Materialwahl.» Darum plädiert er für den vermehrten Einbezug des Bauherrn in die Putzauswahl.

Vielseitige Verwendung

Gips ist vielseitig und kommt in vielen Baustoffen vor, etwa in Gipskartonplatten, Vollgipsplatten oder Gipsfaserplatten, die oft verwendet werden.

«Gips setzen wir auch für glatte Untergründe ein, meistens Decken, die anschliessend gestrichen werden. Auch Stuckaturen bestehen meist aus reinem Gips», erklärt Signer.

«Die Kunden wünschen häufig eine Kombination von natürlichen Materialien, insbesondere, wenn einzelne Wände als Blickfang völlig individuell gestaltet werden», sagt Signer. «Dabei sind mit Farben und mit Zuschlagstoffen wie Glimmer, Holzfaser, Stroh, Steine oder mit der Struktur der Fantasie fast keine Grenzen gesetzt», hält Signer fest.

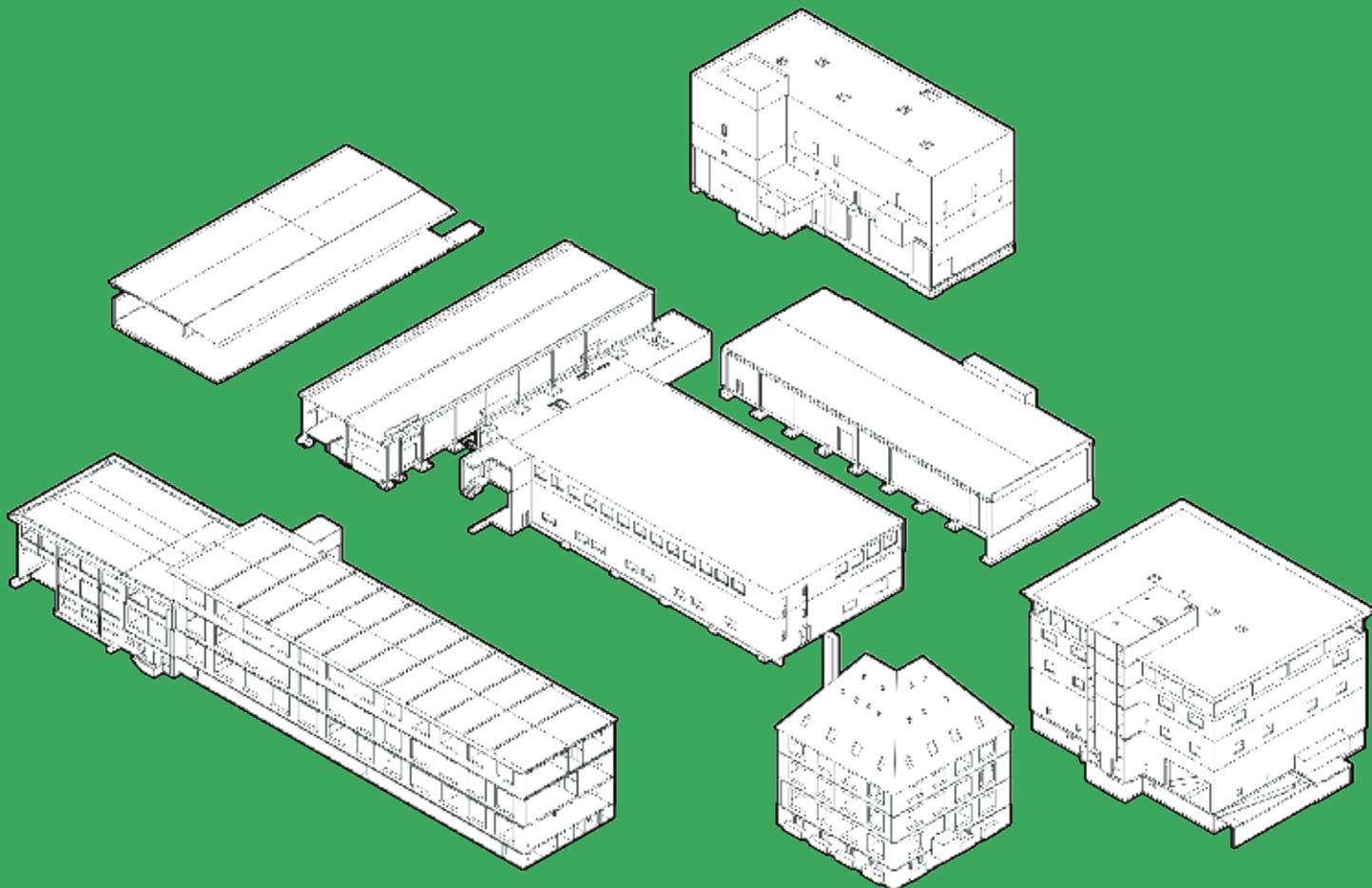
Ein weiterer Vorteil von Gipsputzen: Sie tragen dank Feuchtigkeitsausgleich zu einem guten Raumklima bei und haben, da nicht brennbar, quasi einen «eingebauten Brandschutz».

Denkmalschutz und afrikanisches Handwerk

Ab und zu tragen Kunden denn auch ausgefallenerere Wünsche an Markus Signer heran. So durften er und sein Team einen Fassadenputz machen, der nach afrikanischem Handwerk aussehen sollte. «Schliesslich haben wir den Putz von Hand aufgetragen und mit unseren Händen ohne jegliches Werkzeug bearbeitet. Noch mehr Handwerk geht nicht», lacht er.

Für ihn sind Restaurationen in denkmalersich wertvollen Gebäuden die grösste Herausforderung und üben einen grossen Reiz aus. Es sei spannend, herauszufinden, welche Arbeitstechniken und Materialien damals angewendet wurden, sich diese dann anzueignen und die Objekte danach zu reparieren oder ergänzen, erklärt Signer. Anhand der Arbeiten könne man viel über die jeweilige Zeit und die Handwerker herausfinden. «Das hat mich bereits in der Antikschreinerei, in der ich meine Erstausbildung machte, fasziniert.» ■

«Nachhaltigkeit beginnt bereits beim Materialeinkauf.»



Frei für neue Nutzung, die allen nützt.

Ab Mitte 2023 werden die Gebäude auf dem Kellenberger Areal in St. Gallen neu vermietet. Helle und moderne Lager-, Büro- und Gewerbeflächen mit Deckenhöhen von 3 bis 7 Metern und einer Nutzlast von 500 bis 10.000 kg/qm bieten grossen Ideen eine stattliche Bühne: 16'000 m² Freiraum für Kunst und Kultur, Sport und Bildung, Handwerk und Innovationen. Zur ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltigen Umnutzung im Sinne der Kreislaufwirtschaft finden potenzielle Mieter hier Gelegenheit, ihre raumfüllenden Vorschläge einzubringen: www.derkellenberg.ch
Oder Sie informieren sich direkt bei Mettler2Invest AG: 071 791 91 91.

Überzeugen Sie sich selbst und vertrauen Sie auf unseren wertvollen Erfahrungsschatz – ein Invest in die Zukunft.

**Das Kellenberg Areal
bietet 16'100 m²
Freiraum für Ideen.**

St. Gallen, Umnutzung Areal «Kellenberg»

mettler2invest

Wir erden Ideen.

Mettler2Invest AG

Nachhaltige
Projektentwicklung

www.mettler2invest.ch
St.Gallen Kempththal_ Zürich_ Basel

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter derkellenberg.ch

Gebäudeerneuerung verspricht Gewinn auf vielen Ebenen

40% des Energieverbrauchs und ein Drittel der CO₂-Emissionen der Schweiz gehen auf das Konto der Gebäude. Mehr als eine Million Häuser sind nicht oder kaum gedämmt. Deren energietechnische Sanierung bringt die Energiewende voran, sichert die Werterhaltung und senkt den Energieverbrauch und die Betriebskosten.

Das eigene Haus steht für mehr als nur für Wohnraum. Es bildet Ort der Geborgenheit, gibt Sicherheit und schützt die Privatsphäre. Meist über mehrere Jahrzehnte hinweg ist es einzigartiger Lebensraum für seine Bewohner und spiegelt deren Individualität gegen aussen. Kein Wunder, investieren wir unsere Zeit, unser Können und finanzielle Mittel in den Unterhalt unserer Häuser.

Um ihren Wert zu erhalten und zu verbessern sind neben ästhetischen Aspekten und reiner Instandhaltung die energietechnischen Erneuerungen von Bedeutung. Sie haben beim richtigen Vorgehen positive Zusatzeffekte: Die Energiekosten des Gebäudes sinken, während der Komfort steigt. Alle Unterhaltskosten, die eine Energieeinsparung erzielen, können Hauseigentümerschaften im Kanton Thurgau von den Steuern abziehen. Das Haus lässt sich umweltschonender betreiben, weil Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss reduziert werden.

Mit Fachleuten

Anstoss für energietechnische Sanierungsmassnahmen kann ein baulicher Erneuerungsbedarf

sein. Steht beispielsweise der Ersatz der Heizung an oder erreicht die Fassade das Ende ihrer Nutzungsdauer, ist das die Chance, die ganze Liegenschaft hinsichtlich der energetischen Qualität zu beurteilen und eine Erneuerungsstrategie über einen längeren Zeitraum zu entwickeln. Dabei empfiehlt es sich, die Beratung und die Begleitung von Fachleuten in Anspruch zu nehmen. Ausgebildet dafür sind beispielsweise die GEAK-Experten oder die öffentlichen Energieberatungsstellen des Kantons Thurgau, welche eine Erstberatung und eine energietechnische Immobilienbeurteilung kostenlos anbieten.

Die Ausgangslage analysieren

Im ersten Schritt der Sanierung gilt es, Rahmenbedingungen der Bewohner wie finanzielle Mittel, zukünftige Nutzung und Ausbaupläne oder baurechtliche Möglichkeiten zu klären sowie das Gebäude energietechnisch detailliert zu analysieren. Ein geeignetes Analyse-Hilfsmittel ist der Gebäudeenergieausweis der Kantone, der GEAK. Er zeigt den Energieverbrauch eines Gebäudes



Eine energietechnische Sanierung kann die Energiekosten erheblich reduzieren.

bei Standardnutzung auf und teilt ihn in den zwei Bereichen «Effizienz der Gebäudehülle» sowie «Gesamtenergie-Effizienz» in eine Effizienzklasse von A bis G ein. Der GEAK kann nur von anerkannten GEAK-Experten erstellt werden und stützt sich schweizweit auf dieselbe Berechnungsmethode. Dadurch ermöglicht er den Vergleich zwischen Gebäuden und vermittelt den Eigentümern ein gutes Bild über den energetischen Zustand ihrer Liegenschaft. Neben der Bewertung des Ist-Zustands erhalten sie eine grobe Beurteilung der einzelnen Bauteile und der Haustechnik sowie Empfehlungen zu energietechnischen Massnahmen.

Aus Varianten die beste wählen

Ergänzend umfasst der GEAK Plus einen ausführlichen Beratungsbericht, im Prinzip eine Erneuerungsstrategie. Er beschreibt und priorisiert Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäudehülle, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Beleuchtung und elektrischen Geräten. Ebenso werden notwendige Investitionen, Unterhaltskosten sowie Einsparungen bei den Betriebskosten geschätzt und dank der Berechnung von Förderbeiträgen die tatsächlichen Investitionen aufgezeigt. Zusammenfassend erarbeiten die GEAK-Experten daraus bis zu drei Sanierungsvarianten und unterstützen die Hauseigentümerschaft fachlich dabei, die passende auszuwählen – sei es eine Gesamtanierung oder eine Erneuerung in Etappen über mehrere Jahre hinweg.

Anreiz zum Handeln

Zusätzlichen Anreiz Massnahmen anzupacken, leistet der Kanton Thurgau mit dem Energieförderprogramm. Dabei unterstützt er als Grundlage einer fachgerechten Erneuerung den GEAK mit Beratungsbericht. Ein Gutschein von 500 Franken motiviert Gesuchstellende ausserdem, innerhalb der nächsten drei Jahre eine Gebäudesanierungs-Massnahme oder den Heizungsersatz zu realisie-

ren. Die Förderbereiche lassen den Eigentümern die Wahl beim Vorgehen. Dämmen sie Dach, Wand oder Boden ihrer Liegenschaft, haben sie Anspruch auf einen Förderbeitrag pro Quadratmeter Dämmmaterial. Verbessert sich dank der Massnahmen der energetische Zustand des Gebäudes gemäss GEAK markant, lockt ein Bonus, ebenso wie bei der gleichzeitigen Installation einer Solarstromanlage auf dem Dach oder an der Fassade. Auch eine Gesamtanierung, die zu besseren Effizienzklassen führt, ist förderberechtigt. Alternativ ermöglicht die Gesamtanierung nach einem Minergie-Standard von Förderbeiträgen zu profitieren.

Wer auf erneuerbare Energien für die Heizung setzt, kann ebenfalls auf Unterstützung zählen. Beiträge gibt es beim Ersatz der alten Öl-, Erdgas- oder Elektroheizung durch eine Wärmepumpe, eine Holzfeuerung oder einen Wärmenetzanschluss.

Die Förderbeiträge sind nicht nur ein wichtiger Anstoss, vom Planen zum Handeln überzugehen, sondern auch regionalwirtschaftlich äusserst wirksam. Ein Förderfranken löst gemäss Berechnungen des Bundesamts für Energie sieben Franken zusätzliche Investitionen vornehmlich in der Region aus. Die positive Wirkung bezüglich Energieverbrauch und Klima ist ebenso belegt. Die im Jahr 2020 dank Fördergeldern umgesetzten Massnahmen reduzieren über ihre Lebensdauer den Energieverbrauch des Schweizer Gebäudeparks um 5,7 Milliarden Kilowattstunden und den CO₂-Ausstoss um rund 1,4 Millionen Tonnen CO₂. ■

Die wichtigsten Adressen

- Öffentliche Energieberatungsstellen im Kanton:
eteam-tg.ch
- Liste der GEAK-Experten: geak.ch
- Informationen zum Förderprogramm: energie.tg.ch

Schwarz bleibt das neue Weiss

Die Küche ist ein Ort der Begegnung und Kreativität. Gemäss Experten wird bei einem Neu- und Umbau von Küchen vermehrt in die Qualität investiert. Kurt Ulmann, Geschäftsführer der Baumann AG aus Berneck, kennt die Trends.

Text Tanja Millius
Bilder zVg

Ästhetik und Komfort im Raum wird heute grossgeschrieben. Die heutige Tendenz, Zimmer grosszügiger zu gestalten, zeigt sich auch bei der Planung der Küche. Häufig ist sie nicht mehr getrennt vom Wohnzimmer, sondern bildet eine harmonische Einheit für ein ganzheitliches Raumgefühl. «Der Trend geht nach wie vor in Richtung Wohnküche, wobei die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen zu einer Einheit verschmelzen», erklärt Kurt Ulmann, Geschäftsführer der Baumann AG.

Individuell gestaltete Küchen werden immer beliebter – dies zeigt sich auch in der Farbwahl. Zwar ist Weiss als Farbe nach wie vor beliebt, aber auch dunkle und wärmere Farbtöne werden zunehmend verwendet. Farben können auch die Stimmung beeinflussen, und so halten auch kräftigere Farben Einzug in die Küche – bei Küchenelementen oder bei der Küchenwand.

«Die Aussage 'Schwarz ist das neue Weiss' bestärkt sich seit längerer Zeit», sagt Ulmann. In

Verbindung mit Keramik- oder Chromstahlabdeckungen lasse sich eine dunkle Möbelfront hervorragend kombinieren. «Auch der Anteil an einheimischen, naturbelassenen Hölzern ist steigend», stellt Ulmann fest.

Modische Küchen mit Stil

«Gefragt sind vermehrt auch fein lackierte Oberflächen in Pastellfarben. Dank unserer eigenen Oberflächenabteilung können wir jeden Farbton und Glanzgrad anbieten», erklärt Ulmann. Die Oberfläche soll den Ansprüchen der Bewohner gerecht werden. «Eine gute Beratung über die Vor- und Nachteile ist entscheidend, damit der Kunde lange Freude an der neuen Küche hat.»

Das gelte gerade auch für die Beschaffenheit der verwendeten Materialien. «Bei Möbelfronten ist die 'Anti-Fingerprint-Oberfläche' ein bevorzugtes Produkt», so Ulmann. Bei Griffen, Armaturen und Spülen werde oft eine matte Oberfläche ausgewählt. «Auch hier ist der Anteil an Schwarz zunehmend.»

Mehr als nur eine Arbeitsfläche

Die Ästhetik spielt auch bei den Arbeitsflächen eine grosse Rolle – sie sollen nicht nur attraktiv aussehen, sondern auch funktional sein. Die Ar-





beitsfläche ist denn auch die am meisten benutzte Oberfläche. Auch hier lohnt es sich, in erstklassige Materialien zu investieren. Nebst den ästhetischen Ansprüchen wie Farbe, Dicke, Kantenausführung müsse auch das Thema Kratzfestigkeit angesprochen werden. «Nicht jede «harte» Oberfläche ist auch kratzresistent», betont Ulmann.

Elegante Kücheneinrichtung

Die moderne Küche besteht heute nicht mehr aus einzelnen massiven, grossen Modulen, sondern kombiniert elegant Regale und Schränke, die fürs Verstauen von Küchengeräten, Besteck und Geschirr viel Flexibilität ermöglichen. Zudem ermöglichen Regalsysteme einen fließenden Übergang in den Wohnbereich.

Eine zentrale Rolle in der Küche nimmt der Herd ein – er ist quasi das Herzstück der Küche. Hier hat die Technologie in den letzten Jahren grosse Fortschritte gemacht. Neuartige Kochfelder, darunter Induktionskochfelder, die in die Küchenarbeitsplatten integriert werden, verdrängen zunehmend die traditionellen Elektro- und Gasherde. «Falls es die Platzverhältnisse zulassen, ist eine Kochinsel sehr beliebt», stellt Ulmann fest. «Ebenso sind sogenannte Zweizeiler mit vorgelagerter Arbeitsfläche ein Klassiker.»

Kurt Ulmann:
Beratung entscheidet.



Flexible Dampfabzüge und Foodcenter

Auch Dampfabzüge werden heute flexibler gestaltet und lassen sich zum Beispiel einfach in der Höhe verstellen oder werden hinter, neben oder im Kochfeld versenkt. Dies lässt die Küche grosszügiger wirken und ermöglicht auch bei der Platzierung des Herdes mehr Spielraum.

Nebst Herd, Backofen und Kombigeräten mit Steamer kommt schliesslich auch dem Kühlschrank eine wichtige Bedeutung zu. Zunehmend beliebt sind Kühlschränke mit grösserem Volumen. Wer genügend Platz hat, entscheidet sich oft für ein sogenanntes Foodcenter mit integrierter Eismaschine. ■

Natürlich nachhaltig

Das Badezimmer ist für viele ein Ort der Entspannung. Immer mehr Immobilienbesitzer legen Wert auf hochwertige Wellnesselemente.

Text Tanja Milius
Bilder Sanitas Troesch AG



Urs Räbsamen:
«My home is my castle»-Effekt.

Urs Räbsamen, Leiter Region Ostschweiz bei der Sanitas Troesch AG, gibt Antworten auf die zwölf wichtigsten Fragen zum «Bad 2022»

Urs Räbsamen, in den letzten zwei Jahren investierten Immobilienbesitzer vermehrt in die eigenen vier Wände. Stellten Sie dies in der Ostschweiz auch im Bereich Badezimmer fest?

Ja, wir nennen es den «My home is my castle»-Effekt. Viele Personen verbrachten einen grossen Teil der Coronazeit Zuhause – und dort, wo man viel Zeit verbringt, will man sich wohlfühlen.

Welche Neuerungen im Badezimmer erwarten uns 2022?

Natürliche Materialien und Oberflächen sowie Farben sind immer noch sehr gefragt. Das Thema Nachhaltigkeit wird uns immer mehr begleiten. In unserer Ausstellung in St.Gallen haben wir bereits eine spezifische Nachhaltigkeitskoje eingerichtet, um auch bei diesem wichtigen Thema eine Vorreiterrolle einzunehmen. Dabei veranschaulichen wir, wie natürliche Ressourcen gespart werden können, ohne auf Komfort, Ästhetik oder Funktionalität verzichten zu müssen.

Was gehört für Sie zu den absoluten No-Go's im modernen Bad?

Grundsätzlich gibt es keine No-Go's – erlaubt ist, was gefällt. Wir finden es aber wichtig, sich bei der Auswahl von Materialien und Apparaturen auf die Nachhaltigkeit zu besinnen.

An welchen Einrichtungselementen im Badezimmer sollte man hingegen keinesfalls sparen?

Am Komfort eines Dusch-WCs.

Beim Umbau ist die Raumgrösse des Badezimmers oft nicht oder nur beschränkt veränderbar – worauf gilt es bei kleineren Räumen zu achten?



Natürliche Materialien sind im Trend.

Mit raffinierten Details wie Möbel und Accessoires kann der Platz optimal ausgenutzt werden.

Ein modernes Bad ist heute vermehrt auch ein Wellness-Ort: Was ist besonders gefragt an Wellnesselementen?

Die Regendusche! Aber auch das Dusch-WC oder Dampfduschen erfreuen sich grosser Nachfrage.

Hat man eigentlich noch Plättli an der Wand?

Der Plättli-/Fliesenanteil ist etwas rückläufig oder es wird zu grossformatigen Platten tendiert. Der Fugenanteil soll dabei möglichst klein gehalten werden.

Welche Materialien und Kombinationen sind besonders gefragt in Badezimmern und Gäste-WCs?

Der Trend geht zu natürlichen Materialien und Oberflächen, die in ihrer Funktionalität (Reinigung und Unterhalt) einfach zu handhaben sind.

Und welche Farbe ist in 2022 im Badezimmer angesagt?

Naturfarben und Waldgrün sowie spezielle Farben bei Armaturen wie etwa Schwarz oder Bronze.

Der Wunsch nach mehr Lifestyle im Badezimmer ist dominant. Wie viel Mode im Badezimmer ist überhaupt möglich?

Der Kreativität sind hier fast keine Grenzen gesetzt. Mit der riesigen Material- und Farbvielfalt, die heute zur Verfügung steht, kann jedes Badezimmer zu einem Hingucker gestaltet werden.

Welchen Prinzipien sollte die Lichtgestaltung im Bad folgen?

Hier empfehle ich, die Dimmbarkeit miteinzubeziehen sowie eine biorhythmische Beleuchtung zu wählen, welche durch die Nachbildung des natürlichen Tageslichtverlaufs das Spektrum der Sonne nahezu perfekt wiedergibt. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf unsere Gesundheit, Vitalität und Aktivität, sondern auch auf die tägliche Routine im Badezimmer aus.

Die digitale Welt im Badezimmer – welche technischen Möglichkeiten gibt es da?

Wichtig ist hier aus meiner Sicht ein gutes Gesamtkonzept: Der digitale Anteil sollte auf die Bedürfnisse des Nutzers und auf das gesamte digitale Hauskonzept abgestimmt sein. ■

Ersatzneubau mit Fokus Nachhaltigkeit

Der prominente Ersatzneubau an der Hauptstrasse in Hüttwilen, Kanton Thurgau, beweist sich durch seine Gestaltung und Funktionalität wie auch in Bezug auf die Konstruktion und die verwendeten Materialien als Vorzeigebispiel einer gelungenen Integration in die dörfliche Umgebung.

Der Bau wird gegen Norden über einen Laubengang zur Hauptstrasse abgegrenzt, gegen Süden faltet sich das Dach auf und öffnet den Wohnraum mit grosszügigen Balkonen in Richtung Garten. Das auf Nachhaltigkeit und Baukultur spezialisierte Architekturbüro «Buatelier Metzler» erhielt den Auftrag, eine Sanierung der bestehenden Liegenschaft und einen Ersatzneubau zu prüfen. Im Mittelpunkt des Planungsauftrags standen die Einbindung in das Ortsbild, hochwertiges Wohnen, sowie eine hohe Energieeffizienz. In diesem Zusammenhang bilden Indach-PV-Module der Eternit (Schweiz) AG die südliche Dachfläche.

Baukultur im ländlichen Kontext

Grossvolumige Bauernhäuser – oftmals bestehend aus Wohn- und Ökonomieteil – prägen das Ortsbild in vielen ländlichen Gemeinden. Zu Projektbeginn stellte sich daher die Frage, ob das bestehende Bauernhaus mit Scheune umgebaut oder einem Ersatzneubau weichen sollte. Die einzelnen Bauwerke bargen wenig historische Substanz, bilden aber in Ihrer Volumetrie und Lage ein wichtiges Ensemble im dörflichen Kontext. Die vorhandene bauliche Struktur hätte einem grösseren Umbau nicht standgehalten. In engem Austausch mit der Bauherrschaft, Denkmalpflege und Architekt fiel darum der Entscheid für einen Ersatzneubau in vergleichbarer Volumetrie wie das bestehende Gebäude.

Die Architekt:innen vom Bauatelier Metzler entwarfen ein vielschichtiges Mehrfamilienhaus, welches durch die bewusst gesetzte Zäsur zwischen dem würfelförmigen Haupthaus und dem gross-

volumigen ehemaligen Ökonomiebau Vielschichtigkeit erzeugt. Eine Holzlattung «filtert» den Blick auf die Fassade. Dahinter verbirgt sich ein Laubengang. «Er stellt das zentrale Gestaltungselement des Ökonomiebaus dar», bestätigt auch Architekt Thomas Metzler. Er bildet den Übergang vom öffentlichen Charakter der Kantonsstrasse über den Vorhof hin zu den einzelnen Wohnungen und deren grosszügigen südlichen Balkonen. Der Laubengang ist jedoch weit mehr als eine Pufferzone – er bietet Raum für Begegnungen, ist der «Dorfplatz», wo man sich trifft und austauscht. Auch einige ältere Menschen leben hier, sie treffen sich beispielsweise auf den Sitzbänken vor den Wohnungen und nehmen dadurch am täglichen Leben teil. «Wer heute gut vermieten möchte, muss Wertigkeit bieten und auch mal etwas Besonderes wagen, um zusätzliche Qualitäten im Wohnalltag zu schaffen.»

Fokus Nachhaltigkeit

Bauherrschaft und Architekt legten grossen Wert auf Lösungen, welche zur Erreichung der Energieziele 2050 bereits am Markt erprobt sind. Dank modernster Technik und Architektur liegen die Nebenkosten in diesem Haus deutlich tiefer als bei vergleichbaren Wohnungen.

Die PV-Module auf dem Dach der ehemaligen Scheune verschafften dem Mehrfamilienhaus die Minergie-A-Zertifizierung. Das Photovoltaik-System der Wahl ist das System «Sunskin roof» der Eternit (Schweiz) AG die als ZEV-Anlage (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) den Mietern eigenen Strom vom Dach liefert. Komplettiert werden die PV-Module durch farblich abgestimmte Ergänzungsplatten aus Faserzement.



Materialmix aus Holz und Eternit Faserzement

Der Neubau zeigt als Ganzes eine gelungene Integration in die Umgebung, gestalterisch und funktional wie auch in Bezug auf die Konstruktion und die verwendeten Materialien.

Dächer aus Eternit Faserzement sind in der Schweiz und vor allem in den ländlichen Gegenden nicht wegzudenken. Um dem Ortsbild Rechnung zu tragen, fiel der Entscheid – neben PV-Modulen für die Südseite – auf traditionellen Eternit Dachschiefer. Für ein einheitliches und harmonisches Dachbild, wurden alle drei Elemente im selben Farbton gewählt: Sunskin roof Module, die Ergänzungsplatten, sowie der Eternit Dachschiefer in dunklem Anthrazit schliessen den Holzbau nach oben hin elegant ab. «Wir kombinieren gerne Holz mit Eternit Faserzement Elementen», sagt Metzler. «Die beiden Materialien ergänzen sich optimal durch deren ökologische Nachhaltigkeit.» Eternit Faserzement ist nicht brennbar, äusserst witterungsbeständig und praktisch unterhaltsfrei. Weiter sind die kleinformatischen Dachschieferplatten optisch sehr passend für die Bedachung einer ehemaligen Scheune.

Beinahe autonome Stromversorgung

Der Strombedarf der Hausbewohner kann eigens durch die PV-Anlage gedeckt werden. An sonnigen Tagen produziert die Anlage deutlich mehr Energie und so wird der nicht benötigte Strom beispielsweise für das hauseigene Elektroauto verwendet. Nachhaltiges Denken verbindet Mieter und Vermieter: Durch Achtsamkeit im Energieverbrauch der Mieter konnte der Vermieter die Nebenkosten senken – ein beispielhaftes, wenn auch nicht selbstverständliches Zusammenspiel der beiden Parteien.

Ausserdem auch ein Zusammenspiel, das sich auszahlt: 2020 wurde das Projekt mit dem Thurgauer Energiepreis als «Nachhaltiger Ersatzneubau – Wohnen und Mobilität» ausgezeichnet. Besonders hervorgehoben wurden hier durch die Jury die Energieeffizienz in Kombination mit der Photovoltaik-Anlage, das umweltfreundliche Handeln mit der Verwendung von einheimischem Holz und Faserzement, sowie die zur Verfügung Stellung eines gemeinsam nutzbaren Elektroautos. ■



Bauatelier Metzler GmbH

Architektur | Baukultur | Nachhaltigkeit | Grünraum
Rheinstrasse 10, 8500 Frauenfeld
T +41 52 740 08 81
www.bauatelier-metzler.ch

Eternit (Schweiz) AG

Eternitstrasse 3, 8867 Niederurnen
T +41 55 617 11 11,
info@eternit.ch, www.eternit.ch

Kompromisse für den Traum vom Eigenheim

Der Run auf Wohneigentum bleibt ungebrochen. Auch 2021 drehte sich die Preispirale weiter und Wohnbauten legten an Wert zu. Bei Eigentumswohnungen stieg der Wert gemäss Wuest+Partner im dritten Quartal um 7,3 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode, bei Einfamilienhäusern um 7,5 Prozent.

Interview:
Tanja Millius

Bild: Marlies
Thurnheer / zVg

Was heisst dies für den Immobilienmarkt in der Ostschweiz? Im Gespräch gibt Thomas Mesmer, Präsident des SVIT Ostschweiz, seine Einschätzung zur Preisentwicklung in der Ostschweiz, den Immobilienmarkt und darüber, ob und wo Wohneigentum in der Ostschweiz erschwinglich bleibt.

Thomas Mesmer, laut Immobilien-Analysen liegt der mittlere Angebotspreis für ein 5- bis 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus in der Schweiz heute bei 980'000 Franken. Ein Haushalt müsste also jährlich rund 150'000 Franken verdienen, damit er die entsprechende Finanzierung durch die Banken bekommt, weil die Tragfähigkeit immer noch mit fünf Prozent veranschlagt wird. Können sich nur noch Grossverdiener ein Einfamilienhaus leisten?

Es ist schon so, auch in unserer Region übersteigt ein Einfamilienhaus mit üblichen Standardausbau, kleiner bis mittlerer Grundstücksfläche und jünger als 20 Jahre den Verkaufswert von 1'000'000 Franken. Gleichzeitig stelle ich fest, dass der Wunsch der Familie, ein Einfamilienhaus zu

besitzen, noch nie so akut war. Die Anfragen und die Anzahl an Besichtigungen sind dementsprechend hoch.

Gerade für junge Familien kommt hier das Problem des Eigenkapitals dazu: Wie sollen sie 200'000 Franken Barmittel einbringen?

Mit Erhöhung der Eigenmittel, Unterstützung der Eltern oder Schwiegereltern und gemeinsamer Berufstätigkeit wird die Erfüllung des Einfamilienhaustraumes umsetzbar. Es kaufen also nicht nur ältere oder besserverdienende Familien oder kinderlose Doppelverdiener. Man ist bereit, viele Kompromisse und Einschränkungen einzugehen, um den Einfamilienhaustraum Wirklichkeit werden zu lassen.

Wie sieht es bezüglich der Entwicklung der Immobilienpreise in der Ostschweiz aus?

Es wird schon lange behauptet, es geht nicht mehr höher. Auch zu Beginn der Pandemie war die Meinung, dass die Preise nun stagnieren oder sogar fallen. Das Gegenteil war der Fall. Das qualitative Wohnen hat an Wert zugelegt, kurzfristig wegen der Pandemie, mittel- und langfristig wegen der Raumplanung und der verdichteten Bauweise. Die Preise werden weiter steigen, wenn sich die Kurve auch abflachen dürfte.



Was sind die beliebtesten/teuersten Regionen – und wo besteht eher ein Überangebot?

Gute Anbindungen an den ÖV, vor allem aber an den privaten Verkehr, Nähe zu Schule und Einkauf sind entscheidend. Bei den Gewinnern und Verlierern hat sich gegenüber den Vorjahren nichts verändert: Sieger bleiben die Achse Bodensee–Wil, die Region um Kreuzlingen sowie Teufen und Appenzell. Zurück bleiben das Toggenburg sowie ländliche Regionen im Thurgau zwischen Bodensee und Autobahnzubringer.

In Zuge der Coronapandemie sind zwei bis drei Tage Homeoffice bei vielen Unternehmen mittlerweile dauerhaft möglich. Hat dies einen Einfluss auf die Wahl der Wohnlage?

Homeoffice und deren Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsverhalten wird, und das ist meine ganz persönliche Meinung, überbewertet. Der Austausch mit Arbeitskollegen, das Treffen mit Kunden und die Trennung von Arbeiten und

Wohnen schätzen zu viele zu sehr, als dass sich das Homeoffice nach der Pandemie markant und branchenübergreifend festsetzen kann. Die Behauptung, auch Randregionen gewinnen wegen der Pandemie an Bedeutung, stimmt nicht oder wird nur von kurzer Dauer sein.

Freistehende Einfamilienhäuser sind sehr gefragt in Suchprofilen – stellen Sie dies nach wie vor fest – oder weichen Kaufinteressenten vermehrt auf Reiheneinfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen aus, weil sie erschwinglicher sind?

Erste Wahl wird stets das freistehende Einfamilienhaus sein. Reiheneinfamilienhäuser sind zweite Wahl. Eigentumswohnungen werden entweder von älteren Personen, welche den Komfort (Lift, Nachbarschaft, Infrastruktur) eines Mehrfamilienhauses schätzen oder von Personen, welche sich die Mühsal der Haus- und Umgebungspflege nicht antun möchten, bevorzugt.

>>

Wohnbauten legten auch 2021 weiter an Wert zu.

>> **Es wird immer wieder von einer Immobilienblase gesprochen, die zu platzen droht – Hausbesitzer, die dann mit steigendem Zins ihr Haus nicht mehr finanzieren können. Wie schätzen Sie diese Gefahr derzeit ein?**

Wie erwähnt, die Hausbesitzer sind bereit, und das waren sie schon immer, grosse Zugeständnisse und Kompromisse für den Erhalt ihres Eigenheimes einzugehen. Ich sehe die Gefahr viel mehr bei kleineren Mehrfamilienhäusern an zweitklassigen Lagen und nur oberflächlich sanierter Substanz.

Können Sie noch eine kurze Einschätzung zur Hypothekarzinsentwicklung abgeben?

Kürzlich konnte in den Zeitungen gelesen werden, dass die langfristigen Hypotheken markant ansteigen. Diese Schlagzeile war ziemlich reisserisch. Wir bewegen uns nach wie vor auf sehr tiefem Niveau und ein markanter Anstieg ist nicht absehbar. Also bitte Ruhe bewahren.

Zum Schluss: Was ist Ihre persönliche Empfehlung an potenzielle Hauskäufer – abwarten oder kaufen?



Thomas Mesmer,
Präsident SVIT
Ostschweiz: Nachfrage bleibt hoch.

Es bieten sich nur noch wenige Gelegenheiten, um zu kaufen. Die Konkurrenz der Mitinteressenten ist enorm gross. Bleiben Sie aktiv, akzeptieren Sie Kompromisse (die Traumimmobilie existiert nicht), entscheiden Sie schnell, werden Sie attraktiv und interessant für den Verkäufer und packen Sie zu! ■

Anzeige



**Design,
Handwerk
und Herzblut.**

Das sind die Zutaten, die unsere Küchen einzigartig machen. Vom Entwurf über die Planung bis zur Ausführung setzen wir ausschliesslich auf unsere eigenen, engagierten Schreiner und Fachleute.

Sprechen Sie mit uns über Ihr Neubau- oder Umbauprojekt!

Baumann AG Der Küchenmacher
St. Leonhardstrasse 78,
9000 St. Gallen, 071 222 61 11
www.kuechenbau.ch



B A U M A N N
Der K ü c h e n m a c h e r



Aufstockung und Wohnraumerweiterung mit Holz

Wenn es eng wird im Bürogebäude oder Mehrfamilienhaus, wird über die Erweiterung von Raum nachgedacht. Zum Beispiel nach oben.



Im neuen Geschoss finden zwei Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Badezimmer Platz.



Markus Rutz vom Ostschweizer Holzbauer Blumer Lehmann kennt die Argumente für Aufstockungen und zeigt Möglichkeiten.

Bauen mit Holz in allen seinen Facetten legt zu. Schon seit Jahren stellt Markus Rutz, Bereichsleiter Holzbau Excellence bei Blumer Lehmann, eine steigende Nachfrage fest. Und der Trend geht weiter. Er rechnet damit, dass sich der Holzbau auch in den nächsten 10 Jahren noch stärker und noch schneller entwickeln wird. Verantwortlich dafür sind etwa Architekten und Planer, die vermehrt mit Holz bauen aber auch die Investoren, Unternehmen oder die öffentliche Hand, die beim Bauen stark auf Nachhaltigkeit setzen sowie Bauten ganzheitlich in ihrem Lebenszyklus betrachten.

Tatsächlich ist Holz das perfekte Material und die Holzbauweise ideal, um beispielsweise mehr Wohnraum im Mehrfamilienhaus zu realisieren oder ein Bürogeschoss auf die Lager-

halle zu setzen. Weshalb ist das so, Markus Rutz?

Mit dem Werkstoff Holz verwenden wir ein sehr leichtes und trotzdem sehr tragfähiges Material. Deshalb verkraftet das Bestandsgebäude eine Aufstockung aus Holz in der Regel ohne Weiteres. Überhaupt: Aufstocken ist ja eigentlich die Paradedisziplin für den Holzbau. Denn mit der für den Holzbau charakteristischen Vorfertigung sind wir in der Lage, in sehr kurzer Bauzeit die Aufstockung umzusetzen – je nach Situation sogar bei laufendem Betrieb im Bürogebäude oder in der voll besetzten Mietliegenschaft.

Wie lassen sich die Kosten und Termine im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude verlässlich kalkulieren und gewährleisten?

Die Basis schaffen wir, indem wir den Bestand einschliesslich Foundation genau beurteilen sowie statisch und konstruktiv aufnehmen. Anhand dieses Modells lassen sich die Schnittstellen zwischen neu und alt klar definieren und der Aufwand genau planen – kostenmässig und auch zeitlich.

Welche Funktionen übernimmt Blumer Lehmann bei Aufstockungsprojekten?

Wir bieten Dienstleistungen von A bis Z an, von der Beratung bis zur Schlüsselübergabe. Oft agieren wir für die Ausführung als General- oder Totalunternehmer.



Die ehemalige Maggifabrik in Kempthal wurde um zwei Stockwerke erweitert.

Welche neuen Ideen sind bei Blumer Lehmann im Bereich Aufstockungen in der Entwicklung?

Eine Neuentwicklung ist das Konzept der Modular Timber Loft. Dieses Gebäudekonzept, auf Basis von einzelnen Raummodulen, ermöglicht die Nutzung von Baulücken im städtischen Umfeld oder einfach dort, wo schnell und effizient neuer Wohn- und Arbeitsraum benötigt wird. ■



Mehr zum Thema



«Wir beschreiben quasi jede Steckdose»

Text Tanja Millius
Bilder Gian Kaufmann, zVg

Wer sich für den Bau eines Eigenheims entscheidet, möchte keine bösen Überraschungen erleben – mitunter ein Grund, sich für ein schlüsselfertiges Haus zu entscheiden.

Der Anteil Holz ist in der Schweiz steigend.

Was dessen Vorteile sind, fassen Bruno Locher, Leiter Architektur und Vertrieb bei der Kobelt AG, und Reto Ebnetter, beratender Architekt bei Kobelt Holzbau, zusammen. Seit über 55 Jahren baut Kobelt aus Marbach schlüsselfertige Ein- und Mehrfamilienhäuser in Massiv- und Holzbauweise zwischen Boden- und Genfersee.

Die Firma Kobelt zählt über 1500 zufriedene Hausbesitzer. Was sind die Vorteile eines schlüsselfertigen Hauses?

Bruno Locher: Unsere Architektenhäuser kennen bei der Umsetzung von persönlichen Wünschen so gut wie keine Grenzen. Keine andere Bauform bietet der Bauherrschaft die Chance, so vieles mitzubestimmen. Unsere Architekten unterstützen sie mit ihrem Fachwissen bei der individuellen Planung, unter anderem bei der optimalen Parzellenausnutzung oder den unterschiedlichen Bauvorschriften. Unsere Kalkulationsabteilung berechnet die gesamten Baukosten mit allen individuellen Vorstellungen der Bauherrschaft und ermöglicht somit eine Festpreisgarantie fürs Gebäude. Zusätzlich gewährleistet die professionelle Planung und Bauleitung durch ein eingespieltes Team mit umfassendem Bau-Know-how eine hohe Sicherheit beim Bauen.

Die Hauspreise auf dem Immobilienmarkt steigen weiter, Bauland ist je nach Region rar und teuer. Ist auch ein vorgeplantes Haus nur für gut Betuchte erschwinglich?

Bruno Locher: Wir kalkulieren alle Häuser auf der gleichen Basis. Die Gebäudekosten hängen vor allem von der Grösse, dem Ausbaustandard und allenfalls spezieller Extras ab. Der grosse Kosten-

treiber ist das Bauland, wofür wegen der hohen Nachfrage und dem tiefen Angebot die Preise teils ins Unermessliche steigen. Ist eine Bauherrschaft aber zu Abstrichen bei der Lage bereit, orientiert sich eher ländlich, kann sie durchaus noch bezahlbares Bauland finden. Generell hilft es aber immer, wenn mehr als das minimale Eigenkapital zur Finanzierung bereitsteht.

Ein künftiger Hausbesitzer weiss bei einem schlüsselfertigen Haus genau, was für Kosten auf ihn zukommen. Bleiben hier «Überraschungen» somit während der ganzen Bauphase aus?

Bruno Locher: Bei uns ist es so, dass unsere Architekten zusammen mit dem Kunden die Projekte entwickeln. So prüfen wir als Planer auch im eigenen Interesse die Machbarkeit aufgrund der Bauvorschriften. Auch werden gegebenenfalls Spezialisten zur Unterstützung beigezogen. Dies kann etwa ein Geologe zur Klärung der Baugrundsituation sein. Für das schlüsselfertige Haus stellen wir detaillierte Pläne mit 3D-Ansichten und einen umfangreichen Baubeschrieb zusammen. Es wird quasi jede Steckdose beschrieben. Auf dieser Basis erstellen wir eine übersichtliche Anlagekostenprognose. So hat der Bauherr grosse Sicherheit, dass er nicht mit unliebsamen Überraschungen rechnen muss.

Ein wichtiges Thema für viele Hausbesitzer ist die Nachhaltigkeit – nicht nur beim Heizen, sondern auch bei den Baumaterialien. Wie gross ist die Nachfrage nach Holzhäusern?

Reto Ebnetter: Aktuell sind immerhin zehn Prozent unserer Häuser Holzhäuser, 90 Prozent werden gemauert. Holz ist zwar beliebt als Baustoff, aber zurzeit auch recht teuer, da die Holzpreise weiter gestiegen sind. Ein Holzhaus kostet im Schnitt sechs bis acht Prozent mehr als ein gemauertes – das ist je nach Budget ein Argument. >>



>> Warum kostet ein Holzhaus mehr, obwohl es schneller erstellt werden kann als ein Massivhaus?

Reto Ebnetter: Ein Holzhaus ist viel mehrschichtiger aufgebaut als ein Gebäude in Massivbauweise. Zudem ist die Planung etwas aufwendiger. Auch die ökologischen Produkte und Materialien, wie z.B. eine natürliche Wärmedämmung, kostet mehr als die Standard-Wärmedämmung aus Polystyrol. Einheimische Rohstoffe sind generell teurer.

Wodurch zeichnet sich ein Holzhaus punkto Nachhaltigkeit aus im Vergleich zum Massivhaus – hat das eine gegenüber dem anderen Vorteile, etwa bezüglich der Ökobilanz?

Reto Ebnetter: Alleine der natürliche, nachwachsende Baustoff spricht für Nachhaltigkeit. Zudem wird in Herstellung und Transport weniger graue Energie produziert. Häufig werden im Holzhaus auch ökologische Dämmmaterialien wie Stein-, Holz- oder Schafwolle eingesetzt. Diese Produkte werden auch in der nahen Umgebung abgebaut und verarbeitet, was im Gegensatz zu einer Polystyrolwärmedämmplatte aus Erdöl sehr ökologisch ist. Wenn wir in die weitere Zukunft schauen, fällt nach einem Abbruch oder Rückbau auch die Entsorgung ökologischer aus.

Und wie sieht es mit der Lebensdauer aus?

Reto Ebnetter: Wenn ein Holzhaus technisch richtig gebaut wird, kann es über mehrere Generationen genutzt werden. Das sieht man bereits heute an Beispielen aus der Vergangenheit. Und: Alte Holzhäuser können durch einfache Sanierungen wieder auf Vordermann gebracht werden.

Anzeige



- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Architektenhaus
- Generationenhaus
- Siedlungsverdichtung

- Holzhaus
- Konstruktion
- Systembau
- Umbau
- Innenausbau

- Umbauten
- Erweiterungen
- Renovationen
- Umnutzungen
- Energetische Verbesserungen

Wir sind stets für Sie da. Jetzt Kontakt aufnehmen!

Kobelt AG Staatsstrasse 7 9437 Marbach Tel 071 775 85 85 info@kobeltag.ch www.kobeltag.ch

Bruno Locher und
Reto Ebnetter:
Gut aufgehoben.

«Wenn ein Holzhaus richtig gebaut wird, kann es über mehrere Generationen genutzt werden.»



Wenn wir schon bei der Lebensdauer sind: Kommt der Unterhalt (TCO) eines Holzhauses teurer als der eines Massivhauses? Die Heizkosten dürften tiefer, die Instandhaltungskosten aber höher sein?

Reto Ebnetter: Wir schätzen den Unterhalt gleichwertig ein. Es kommt da vor allem auf die Materialwahl bei der Fassade an. Ein verputztes Haus, egal ob bei Holz- oder Massivbauweise, muss nach 15 bis 20 Jahren neu gestrichen werden. Gut hinterlüftete Holzfassaden oder anderweitige Plattenfassaden sind da unterhaltsärmer.



Wohin geht der Trend mittelfristig?

Reto Ebnetter: Wir spüren einen leichten Anstieg beim Anteil Holzbauweise, der durch die aktuelle Teuerung etwas eingedämmt wurde. Allgemein ist der Anteil Holz in der Schweiz steigend. Im Vergleich zu Nachbarländern hinken wir aber noch hinterher.

Für wen ist ein schlüsselfertiges Haus die beste Lösung, für welchen Hausbesitzer eignet es sich eher weniger?

Bruno Locher: Ein Generalunternehmer mit einem schlüsselfertigen Haus ist vor allem für Bauherren mit wenig Baukenntnissen von Vorteil. Auch Bauherren, die zeitlich stark gebunden sind und mit dem Bau selbst nicht viel zu tun haben möchten, sind bei einem GU sehr gut aufgehoben. Im Weiteren spricht auch der Gebäudepauschalpreis für Sicherheit in Planung und Ausführung. Bei Kobelt lassen wir unseren Bauherren

sehr viel Freiraum in der Mitsprache von Lieferanten und Handwerkern, was uns von anderen unterscheidet. Zudem haben wir grosse Erfahrungen mit exklusiven Bauten mit hohem Ausbaustandard und vielen Extras. Deshalb gibt es wohl keine Typen, die nicht zu Kobelt passen.

Zum Schluss: Wenn Sie persönlich neu bauen würden – entschieden Sie sich für ein Massiv- oder für ein Holzhaus?

Reto Ebnetter: Mit meiner Familie durfte ich ein Haus an starker Hanglage bauen. Gerne hätten wir dieses in Holzbauweise realisiert. Die Mehrkosten wegen der Hanglage waren aber immens, weshalb wir uns für eine Massivbauweise mit Holzelementdach und viel Holz innen entschieden haben.

Bruno Locher: Wir haben vor 25 Jahren als junge Familie ein Haus mit Sichtmauerwerk gebaut. Alle Aussenwände sowie innen die nördliche Hälfte mit den Installationsbereichen sind massiv, mit Backsteinmauerwerk und Betondecken konstruiert. Der südliche Teil mit den Wohnräumen ist in einer sichtbaren Holzkonstruktion erstellt. Mir gefallen beide Konstruktionsarten sehr gut – und ich würde mich bei einem Neubau vom Ort inspirieren lassen. ■

Der richtige Partner, wenn es um die eigenen vier Wände geht

In der Schweiz träumen viele vom Eigenheim und sehen sich dabei mit zwei Herausforderungen konfrontiert.

acrevis Bank AG

Marktplatz 1, 9004 St.Gallen

T 058 122 75 55, info@acrevis.ch

Einerseits ist es nicht ganz einfach, ein passendes Objekt zu finden, andererseits muss die Finanzierung richtig aufgestellt werden. Dafür empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit einem verlässlichen Finanzierungspartner wie der acrevis Bank AG.

Wer ein Wohneigentum sucht, braucht Geduld. «In vielen Regionen ist die Nachfrage seit Langem deutlich höher als das Angebot», hält René Lichtensteiger, Bereichsleiter Privat- und Firmenkunden sowie Mitglied der Geschäftsleitung der acrevis Bank AG, fest. «Das schlägt sich auch in den Preisen nieder, die in den letzten Jahren stetig gestiegen sind.»

Genau hinschauen

Der Rat von René Lichtensteiger: «Wer ein Objekt gefunden hat, ist oft euphorisch. Trotzdem: Nichts überstürzen, sondern die Liegenschaft sorgfältig prüfen. Stimmen Lage, Zustand und Substanz, wie sieht das Umfeld aus? All das beeinflusst den Wert – aktuell wie auch langfristig.»

Für eine Beurteilung lohnt es sich, eine Fachperson beizuziehen: «Alle acrevis Expertinnen und Experten bringen gerne ihre Erfahrung ein. Als regional verankerte Bank kennen wir das Immobilienumfeld in unserem Marktgebiet von Bodensee bis Zürichsee bestens.»

Individuelle Situation massgebend

Fällt die Beurteilung des Objekts positiv aus und werden sich Verkäufer und Käufer einig, steht die nächste Herausforderung an: die Finanzierung. Eigenkapital, Tragbarkeit, Hypothekarmodell, Amortisation, Laufzeit – viele Punkte sind zu klären. René Lichtensteiger: «Der Kauf einer Immobilie ist nichts Kurzfristiges, am besten geht man das «Projekt Eigenheim» mit einem verlässlichen Partner an. Als ihre Bank fürs Leben begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden auf diesem Weg.»

Dabei kommt der persönlichen Beratung ein hoher Stellenwert zu: «Kein Fall ist wie der andere. Unsere Finanzierungsberaterinnen und -berater berücksichtigen stets die individuellen Rahmenbedingungen. Das gilt für den Abschluss einer neuen Hypothek wie auch für die Verlängerung oder Ablösung einer bestehenden.»

Informationen zum Thema Finanzierung allgemein, zur nachhaltigen Hypothek sowie zu weiteren Hypothekarmodellen von acrevis finden Sie unter www.acrevis.ch/hypotheken.

Oder vereinbaren Sie via QR-Code direkt online einen unverbindlichen Beratungstermin.





Zinssituation in Bewegung

Lange waren die Hypothekarzinsen auf sehr tiefem Niveau stabil, nun sind sie etwas in Bewegung geraten. «Gerade bei Festhypotheken mit langen Laufzeiten haben sich die Zinsen vom Tiefpunkt gelöst», fasst René Lichtensteiger zusammen. Ob sich dies fortsetzt und auch die derzeit noch stabilen Geldmarkthypotheken wie der SARON steigen, hängt davon ab, wie die Zentralbanken die Entwicklung von Wirtschaft, Inflation und Börse einschätzen. «Wir behalten dies sehr genau im Auge.»

Kunden, die eine Hypothek mit langer Laufzeit abschliessen wollen, warnt er vor emotionalen Schnellschüssen: «Die aktuelle Phase kann verunsichern, dennoch: Auch angesichts von Zinsschwankungen gilt es, Ruhe zu bewahren und die eigene Situation am besten mit einem Berater von acrevis sorgfältig zu analysieren – denn eine gute, durchdachte Finanzierung ist weit mehr als nur der irgendwo im Internet gefundene «Knallerzins».» ■

acrevis
Meine Bank fürs Leben

Für nachhaltige Neubau- oder Umbauprojekte sowie energetische Einzelmassnahmen

Um langfristig Freude an den eigenen vier Wänden zu haben, müssen sie in Schuss gehalten werden – es empfehlen sich ein strukturierter Unterhalt sowie zielgerichtete, nachhaltige Erneuerungen. «Auch dafür ist acrevis der ideale Partner», hält André Lutz, Teamleiter Finanzieren der acrevis Bank Gossau, fest. «Mit unserer nachhaltigen Hypothek unterstützen wir nicht nur energieeffiziente Neubau-, sondern auch entsprechende Umbaupläne. Konkret profitieren Besitzer, die gesamtheitliche Renovationen nach Minergie®-Standards planen oder substanzielle energetische Einzelmassnahmen wie etwa Solarwärme- und Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünungen umsetzen wollen.»

Mit der nachhaltigen Hypothek von acrevis für Neu- und Umbauten profitieren die Kundinnen und Kunden von einer attraktiven Zinsreduktion von 0,50% sowie umfassenden Beratungsleistungen zu vorteilhaften Konditionen. «Dazu kommt das «grüne Plus»: acrevis steuert 500 Franken an die Zertifizierungskosten bei oder unterstützt mit diesem Betrag im Namen der Kunden ein Projekt der Stiftung myclimate zur CO₂-Kompensation», so André Lutz.



Hypothekenvergleich zahlt sich aus

Seit rund drei Jahren bewegen sich die Hypothekarzinsen auf einem historisch tiefen Niveau. Für eine Hypothek mit zehnjähriger Laufzeit mussten Kreditnehmer oft weniger als ein Prozent Zins bezahlen. Künftig dürften die Zinsen laut Finanzexperten aber wieder steigen.

Text
Tanja Millius

Bild Marlies
Thurnheer/zVg

Was heisst das für den Abschluss oder die Verlängerung einer Hypothek? Philipp Weissmann, Filialleiter des Hypothekar- und Immobilienspezialisten MoneyPark in St.Gallen, kennt die Antworten.

Philipp Weissmann, zu Beginn der Corona-Pandemie stellte man einen Run auf langjährige Hypotheken fest. Ist das immer noch so?

Langjährige Festhypotheken waren schon immer sehr gefragt, insbesondere bei Familien, welche Budgetsicherheit und Planbarkeit schätzen – und das ist weiterhin so. Getrieben vom Niedrigzinsumfeld und dem professionellen Vermittlersegment sind langfristige Hypotheken aber so günstig geworden, dass sie für eine breite Kundschaft die erste Wahl sind. War vor zehn Jahren noch die fünfjährige Festhypothek die erste Wahl, ist es heute die zehnjährige mit über 50 Prozent Anteil an unserem vermittelten Volumen. Das scheint vom Bauchgefühl her auch der Zeitraum zu sein, den man noch überblicken kann. Anfang 2020, kurz vor dem Corona-Lockdown, als die Zinsen historisch tief waren, wurden zunehmend auch 15-jährige Hypotheken für weniger als ein Prozent abgeschlossen.

Es gibt auch Immobilienbesitzer, die sich bei der Hypothek für einen Produktmix entscheiden, also nebst einer langjährigen Hypothek eine zweite abschliessen mit einer kürzeren Laufzeit. Was sind hier die Vorteile?

Kunden, die sich für kurzfristige Hypotheken oder einen Hypothekemix mit einer kurzfristigen Hypothek entscheiden, sollten sich am Finanzmarkt auskennen oder diesen zumindest aktiv verfolgen. Allenfalls verfügen sie über die notwendigen finanziellen Mittel, um die auslaufende Hypothek zurückzuzahlen, falls ihr bisheriger Anbieter ihnen nach Ablauf der Laufzeit keine attraktiven Konditionen anbieten kann. Ein Produktmix kann auch für Liegenschaftsbesitzer Sinn machen, die kurz vor der Pensionierung stehen und wo es klar ist, dass sie aufgrund des geringeren Einkommens einen Teil der Hypothek zurückzahlen müssen, um die Tragbarkeit zu gewährleisten. Es braucht auf jeden Fall eine gewisse Risikobereitschaft: Je nachdem, wie sich der Finanzmarkt entwickelt, kann diese Lösung am Ende günstiger sein – oder eben auch teurer. Auch wenn der Produktmix mit vermeintlich günstigeren Zinsen lockt, weiss man erst am Ende, welcher Weg der bessere gewesen wäre.

Gibt es auch Nachteile?

Bei einem Produktmix kann es bei einer Verlängerung der kurzfristigen Hypothek unter Umständen



Die 10-jährige Festhypothek ist aktuell sehr beliebt.

teuer werden, sich von einem bestehenden Anbieter zu lösen. Nehmen wir an, ein Kreditnehmer hat eine Festhypothek über zehn Jahre und eine Saron-Hypothek über drei Jahre. Nach Ablauf der drei Jahre möchte er für diese Hypothek zu einem anderen Anbieter mit besseren Konditionen wechseln. Häufig verlangt der neue Anbieter, dass auch die langfristige Hypothek transferiert wird, was oftmals aber nur möglich ist, wenn die zuletzt fällige Tranche nicht länger als 18 Monate in der Zukunft liegt. Im vorliegenden Beispiel würde es für den Kreditnehmer bedeuten, dass er die zweite Hypothek vorzeitig auflösen müsste und der Bank dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten müsste. Ein Anbieterwechsel ist dann unter Umständen trotz günstigeren Konditionen finanziell nicht mehr attraktiv.

Gerade bei jüngeren Paaren kann sich die Lebenssituation rasch ändern – was empfehlen Sie hier?

Wenn klar ist, dass zum Beispiel in absehbarer Zeit Nachwuchs geplant ist, kann dies eine Auswirkung auf das Einkommen haben, falls einer oder beide Kreditnehmer ihr Arbeitspensum reduzieren. Hier empfiehlt sich eine langfristige Hypothek, da sie über einen bestimmten Zeitraum eine gewisse finanzielle Sicherheit bietet. Oder auch, wenn jemand bereits vor Abschluss der Hypothek weiß, dass er zum Beispiel demnächst ein längeres Sabbatical plant oder für ein paar Jahre im Ausland arbeiten will. So fällt die Anschlussfinanzierung, bei welcher die Tragbarkeit erneut geprüft würde, nicht in den Zeitraum des reduzierten Einkommens, was schlechtere Konditionen zur Folge haben könnte.

>>



Architektur. Holzsystembau. Schreinerei. Küchen.

Freude, die bleibt.



schoeb-ag.ch

Ihre Beratung
in der Region.



«Wir vermitteln Ihre Immobilie.»

Persönlich. Kompetent.

Vertrauen Sie beim Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilie auf Erfahrung. Als Traditionsunternehmen bieten wir einen Rundumservice mit höchstem Qualitätsanspruch – vom Erstgespräch und der Beurteilung des Marktpreises bis hin zur Objektübergabe.



Harald Thaler
Verkauf St.Gallen
071 227 42 75



Silvia Sieber
Verkauf St.Gallen
071 227 42 85



Adrian Widmer
Verkauf St.Gallen
071 227 42 77



Josy Frenda
Verkauf St.Gallen
071 227 42 65



Gallus Hasler
Verkauf St.Gallen
071 227 42 63



Fabienne Menet
Vermietung St.Gallen
071 227 42 11



Eliane Kaiser
Verkauf Werdenberg-
Sarganserland
081 566 77 81



Claudia Widmer
Verkauf Wil-
Toggenburg
071 913 50 97



Christoph Blass
Verkauf Linthgebiet
055 220 59 51



Eligius Demir
Verkauf Linthgebiet
055 220 59 55



hevsg.ch



Philipp Weissmann:
Eine unabhängige
Zweitmeinung ist un-
verzichtbar.

>> Heute gibt es sehr viele Anbieter auf dem Hypothekenmarkt. Nebst Banken und Versicherungen buhlen auch Pensionskassen um Kunden. Was sind hier die Unterschiede?

Zum einen verwenden Banken, Versicherungen und Pensionskassen unterschiedliche Programme für die Bewertung der Liegenschaft – das kann sich unmittelbar auf die maximal mögliche Hypothekarhöhe auswirken. Dasselbe gilt für die Tragbarkeit – hier gibt es eine Bandbreite des kalkulatorischen Zinssatzes zwischen 4,25 und 5,25 Prozent, was sich ebenfalls auf die maximale Hypothekarhöhe auswirkt. Ich empfehle allen Hypothekarnehmern, vor Abschluss oder Verlängerung einer Hypothek eine unabhängige Zweitmeinung einzuholen und verschiedene Offerten miteinander zu vergleichen. Gerade wenn die Zinsen rasch ansteigen, wie über den Jahreswechsel, lohnt es sich umso mehr. Man kommt trotz gestiegenen Zinssätzen immer noch in den Genuss von sehr attraktiven Konditionen – und dies über alle Laufzeiten hinweg.

Wenn jemand die Offerten nicht selbst einholen möchte, kann er dies über einen Hypothekarspezialisten wie Sie abwickeln. Wie ist die Vorgehensweise bei MoneyPark?

MoneyPark arbeitet schweizweit mit über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen zusammen. Zuerst erfolgt eine umfassende Beratung, die

sich nach dem Bedarf des Kunden richtet und eine nachhaltige Tragbarkeit zum Ziel hat. Dann werden Fragen geklärt wie: Wo könnten Lücken bei der Vorsorge entstehen? Und wie sieht die Tragbarkeit nach der Pensionierung aus? Steht die Hypothekarstrategie, analysieren wir alle unsere Anbieter und holen vom Kunden das Einverständnis ab, um mit den für ihn attraktivsten Anbietern zu verhandeln. So ist der Kunde immer mit im Boot und kann direkt Einfluss nehmen.

Viele sind sich die langjährige persönliche Beratung bei der Hausbank gewohnt. Wie sieht es diesbezüglich bei MoneyPark aus?

Wir sind in allen Landesteilen mit insgesamt über 20 Filialen vertreten und beraten die Kunden vor Ort oder natürlich auch online oder per Telefon. Unabhängig vom gewählten Kanal geht es darum, die Bedürfnisse und Wünsche der Kunden zu verstehen, um ihnen danach die beste Gesamtlösung zu bieten – gerade auch, wenn sich die Lebenssituation oder Bedürfnisse unvorhergesehen ändern. Wir bleiben dann auch während der ganzen Laufzeit der Hypothek die erste Anlaufstelle für Fragen und haben es uns auf die Fahne geschrieben, dass wir alles dafür tun, dass der Kunde sein Wohneigentum langfristig behalten kann. ■

Zauberin der Farbenfreude

Sabeth Holland gehört zu den bekanntesten Schweizer Künstlerinnen. Zu Ihren Werken gehören neben Bildern, Skulpturen und Installationen auch verschiedene Projekte am Bau.

Text Tanja Millius
Bilder zVg

Die Rheintalerin stellt regelmässig in Europa, Amerika und Asien aus – zuletzt Ende 2021 an der Fine Art Asia in Hong Kong. Ihr Erfolg ergibt sich aus ihren unverkennbaren Werken, die etwas Märchenhaftes an sich haben. Die Malerei steht zwar nach wie vor im Mittelpunkt, doch arbeitet Sabeth Holland heute auch multimedial.

Sabeth Holland, in Ihrer Anfangszeit als Künstlerin stand die Malerei im Vordergrund – heute sind Sie in ihrem Schaffen multimedial und nutzen auch die Sozialen Medien als Kanal. Inwiefern beeinflusst die Digitalisierung Ihr Schaffen?

Mir eröffnete sie neue Kommunikationswege und eine detailliertere Visualisierung meiner Projekte. Sie reduzierte auch meine Reisetätigkeit und machte vieles direkter, schneller, leichter und kostengünstiger. Das inspirierte mich, ganz unbeschwert auch neue Formen der Kunst auszuprobieren. Manchmal sind das nur kleine, sehr spielerische Interventionen auf Social Media. Doch arbeite ich auch sehr gerne im Bereich Fotografie und Film zur Vertiefung der Inhalte in meiner Malerei und dem skulpturalen Schaffen.

Die «Spacers» sind Skulpturen, die sich vielfältig installieren lassen.

Wie zeigt sich das konkret?

2020 wurde eines meiner Werke aus meiner Ausstellung in Hong Kong ausgewählt und nach Washington geholt. Das Interessante daran ist, dass die Sammler ein Jahr zuvor an der Pulse Art Fair in Miami meine Werke im Original betrachtet hatten und sich anhand derer für ein neues Leinwandbild entschieden, dass sie lediglich als Abbildung gesehen hatten. Inzwischen arbeite ich mit mehreren Online-Galerien zusammen, dazu gehört auch [singularart.com](https://www.singularart.com), Europas erfolgreichste, von Paris aus weltweit tätige digitale Kunstvermittlung. Meine Zusammenarbeit mit [vivaarte.online](https://www.vivaarte.online), ans Kunsthaus Rapp in Wil angebunden, ermöglicht eine Hybridfunktion: Was da via Internetshop entdeckt wird, kann vor einer Entscheidung zum Kauf im Original erlebt werden. 2021 habe ich mit einem kleinen Architektenteam von Drees & Sommer in Basel via Teams die Wettbe-





werbseingabe «Giant Rose» für den Kreuzackerpark in Solothurn entwickelt. Die Erfahrung war grossartig, obwohl wir es nicht in die Finalrunde geschafft haben.

Ist das die logische Weiterentwicklung Ihrer Kunst?

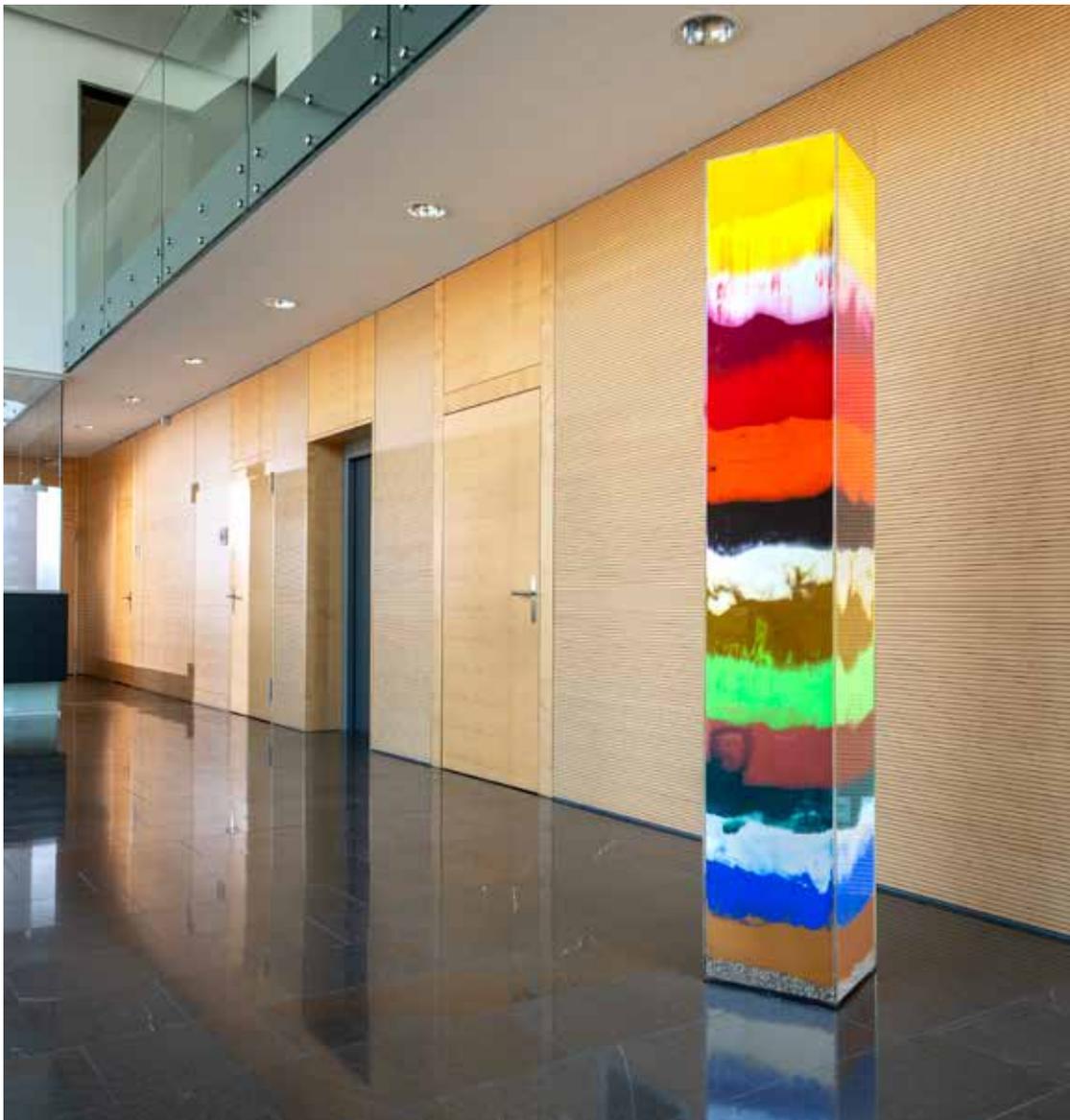
Meiner Ansicht nach wird durch die Digitalisierung alles Einmalige mit Seele und von Hand Geschaffene noch wertvoller. Unverkennbarkeit und Oberflächenstrukturen, die auch den Tastsinn einbeziehen, erscheinen noch faszinierender. Ich kann mir gut vorstellen, dass ich moderne Technologien weiter nutze und ausbaue und parallel dazu dem perfekt Unvollkommenen, das die Natur hervorbringt, ganz viel Raum gebe. Ziel meines Schaffens ist es nach wie vor, Werke zu schaffen, die einmalig sind und starke Emotionen hervorrufen.

Wie hat sich Ihr Schaffen in den letzten 30 Jahren entwickelt?

Angefangen habe ich mit Zeichnungen und Arbeiten in Gouache auf Papier, mein Atelier war der Küchentisch. Heute arbeite ich in einem lichtdurchfluteten Malatelier mit Raum für Reflexion am Stadtrand, im Schutzanzug und Atemmaske in meinem Skulpturenatelier im Industriegebiet mit Kompressor und Spezialwerkzeugen – und am Computer. Ich habe heute ein ganz breites Wissen und viele fundierte Kompetenzen, um meine Visionen und Ideen umsetzen zu können.

Ihre Werke sind märchenhaft und bunt – ein Kontrast zur häufig nicht wirklich märchenhaften Realität.

Ich befasse mich definitiv mit einer Art Gegenwelt. Ich liebe meine fröhlichen, lebensbejahenden Werke, weil es so wunderbar ist, sie zu schaffen und >>



Der «Rainbow Tower» ziert den Eingangsbereich der Arcolor AG in Waldstatt.

>> mich mit ihnen umgeben zu dürfen. Doch ich sehe die Realität und befinde mich keineswegs in einer Traumwelt. Im Gegenteil, ich habe viel erlebt und durchgestanden und dennoch nie den Mut verloren, eine Zauberin der Farbenfreude und Formenvielfalt zu bleiben. Von der Kunst leben zu können, erfordert viel Fleiss, Disziplin, Ausdauer und eine realistische Selbsteinschätzung. Und seit Beginn der «Corona-Zeit» werde ich von überall her kontaktiert, gerade weil meine Arbeiten so positiv und farbenfroh sind. Die letzte Anfrage kam aus Melbourne, dies im Zusammenhang mit einem Ärztekongress, der im Sommer 2022 hier in St.Gallen stattfinden wird.

Sie realisieren auch immer wieder Kunst am Bau – Sie waren 2020 Wettbewerbsgewinnerin mit der neunteiligen Installation «Ironbloom» für den Verwaltungsneubau von Vifor Pharma in St.Gallen. Was bedeutet für Sie Kunst am Bau?

Wer mich für sein Projekt am Bau holt, kennt meinen Ausdruck, meinen Stil und erwartet, über-

rascht und verzaubert zu werden. Auch am Bau gehe ich sehr methodisch vor und analysiere zuerst einmal die Ausgangssituation und entwickle daraus eine Art Vision, die ich dann konkretisiere. Immer ist es mir ein Anliegen, etwas zu schaffen, das Sinn stiftet, Wohltut und sich vielleicht auch in irgendeiner Form als Instrument nutzen lässt. Der Untertitel von Ironbloom als Beispiel: Er lautet «Constellation into a Bright Future».

Wie viel künstlerische Freiheit haben Sie bei der Realisierung von Werken für Kunst am Bau – das sind ja Auftragswerke...

Ja, zum Glück sind sie das! Es gibt einen Vertrag mit Rahmenbedingungen wie Kostendach und Zeitfenster. Dies entlastet mich sehr und hat bei mir jedes Mal zu so viel Schaffensfreude geführt, dass ich dabei über mich hinausgewachsen bin. So sind unter anderem meine Transformationen, «Lovable», «Antedels», «Flowerfloats» sowie die ganz neuen «Spacers» entstanden. Und für «Ironbloom» musste ich mir aus feuerpolizeilichen Gründen



eine neue Technik mit Stahl und Beton aneignen, was sehr spannend war. In meinem Schaffen wurde ich nie eingeschränkt. Im Gegenteil, man wollte mich in jedem Fall genauso, wie ich bin.

Was bringt Kunst am Bau dem Nutzer?

Da streiten sich die Geister. In Wittenbach gestaltete ich den Kreisel, und da gab es neben vielen Kreisel-Begeisterten auch kritische Stimmen. Als ich erklären konnte, dass ich mit den 51 Buntsäulen eine Art Denkmal für die Vielseitigkeit Wittenbachs geschaffen habe und Themen wie Familie, Landwirtschaft, Industrie und Geschichte mit einbezogen hatte, waren viele beruhigt. Für mein Projekt «AR-C de Ciel» für die Arcolor AG in Waldstatt gelang es mir, nicht nur die Produkte, die lichtstarken Pigmente, sondern auch das Team in mein Kunstschaffen einzubeziehen. Der «Rainbow Tower» im Eingangsbereich zeigt dies sehr deutlich. Meine Art der Kunst am Bau erweitert und ergänzt, erfreut und bereichert.

Was reizt Sie an Kunst am Bau?

Die Dimensionen, das vertiefte Schaffen und ganz stark der Austausch mit den Auftraggebern. Wenn das Magische und das Einmalige an die Oberfläche drängen und so ein «Glücksfall» sichtbar gemacht werden kann, dann habe ich mich selber übertroffen. Die einst definierten Grenzen sprengte ich gerne und freue mich am Staunen und der Beachtung. Kunst am Bau kommt vielen, auch unvorbereiteten Menschen zu Gute und hat eine stark nichtmaterielle Komponente. Das brauchen wir.

Eine ganz neue Art von Skulptur sind die «Spacers». Was ist die Idee?

Sabeth Holland

Die international tätige Künstlerin ist neben den Bereichen «Malerei», «Skulpturen» und «Installationen» auch in «Kunst am Bau», «Digital Art», «Fotografie» und «Konzepte» tätig. Die einstige Primar- und Englischlehrerin wuchs im St.Galler Rheintal auf und hat ab 1989 die Kunst Schritt um Schritt bis zum Hauptberuf ausgebaut. Sabeth Holland arbeitet heute in zwei Ateliers in St.Gallen.

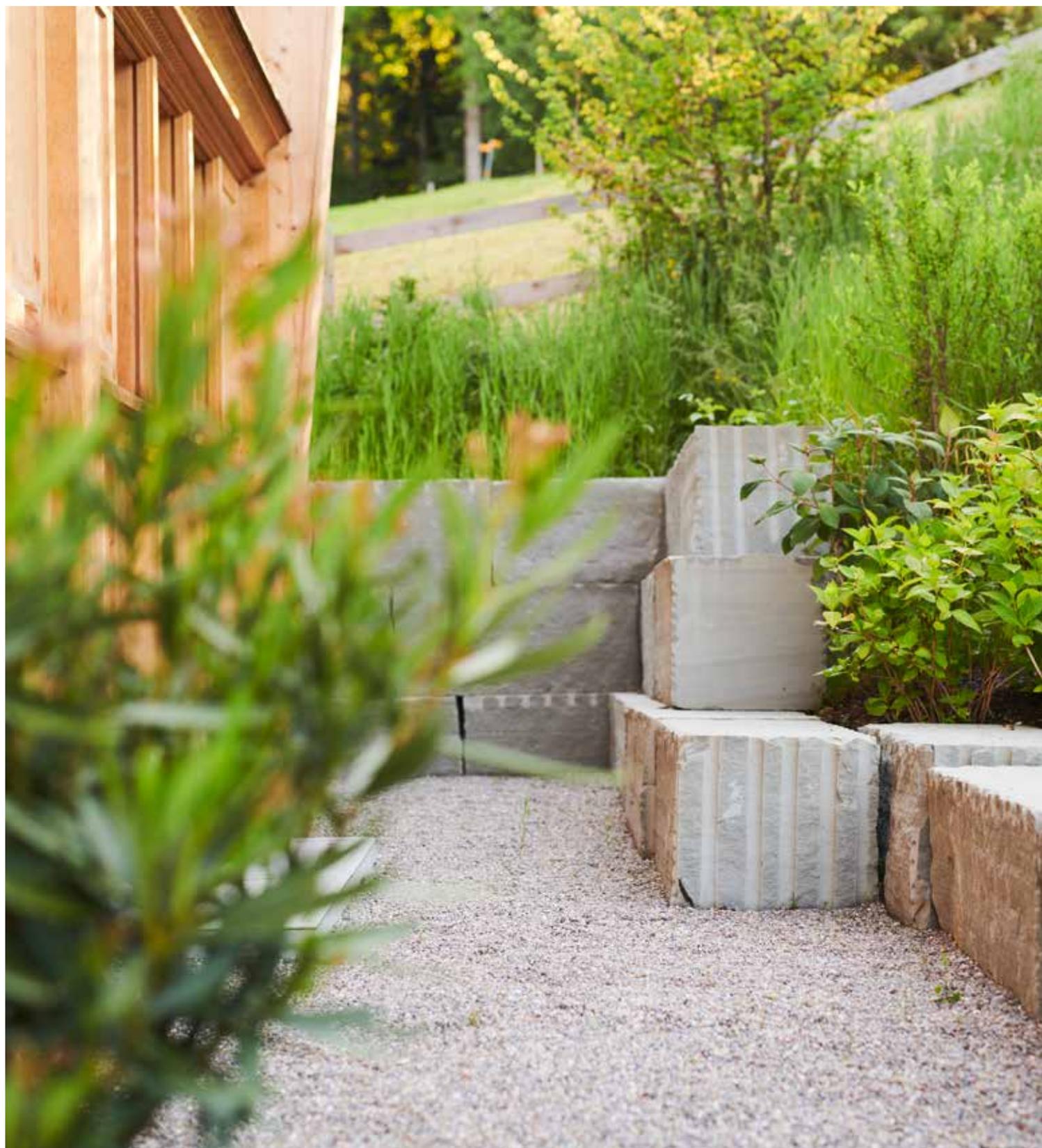
Spacers sind Figuren, die als Personen oder als Objekte aus der Natur betrachtet werden können, mit abstrahierten Augen, denen man begegnen kann, und viel Glitzer. Das Besondere: Es sind Skulpturen, die sich vielfältig installieren lassen. Ihnen liegt ein digitales Konzept zugrunde, das die Möglichkeit offenlässt, die Skulpturen den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten anzupassen. So eignen sie sich auch hervorragend für Kunst am Bau.

Wo steht Sabeth Holland in fünf Jahren?

Hoffentlich immer noch täglich in meinen Ateliers und am Arbeiten! Vorzugsweise immer noch mit überquellendem Herzen, enormen Schaffensdrang und der entsprechenden Anerkennung, gesund, ohne Selbstüberschätzung, mit noch mehr Erfahrung, Gelassenheit und stark vernetzt, auch digital. Ich vertraue darauf, dass mein Engagement sich weiterhin bewährt und meine Familie, Sammler und Freunde sich an mir und meinem Werk freuen können. Gerne wäre ich eine Künstlerin von der man sagt, dass sie sich stetig treu ist und sich dennoch immer wieder neu erfindet. ■

Sabeth Holland, Künstlerin: Bleibt sich treu und erfindet sich dennoch stetig neu.





Universale Oase der Erholung

Text Rosalie Manser
Bilder zVg



Für viele ist der Garten nicht nur optischer Hingucker oder reiner Nutzgarten. Der Outdoorbereich wird zunehmend als erweitertes Wohnzimmer oder Homeoffice unter freiem Himmel genutzt. Dabei ist die Diversität der individuellen Gartennutzung grösser als je zuvor, weiss Daniel Morger, Geschäftsführer von Waldburger Gartenbau in Herisau.

Natursteine und regionale Pflanzen sind in den Ostschweizer Gärten auf dem Vormarsch.

Daniel Morger, die Pandemie hat auch ihre guten Seiten, denn immer mehr Menschen verbringen sich seitdem im eigenen Garten.

Merken Sie dies auch an Ihren Auftragsbüchern?

Absolut. Wer im Homeoffice arbeitete und sich im Garten bewegen konnte, fühlte sich privilegiert. Wir spüren, dass viele unserer Privatkunden jetzt noch mehr Acht auf den Garten geben, sich schöner einrichten und auf neue Ideen kommen. 2021 war ein schwieriges Gartenjahr, das Wetter spielte ziemlich verrückt, Grillabende fielen oft buchstäblich ins Wasser. Nichtsdestotrotz war unsere Auftragslage sehr gut.

Sie sprechen die neuen Ideen der Kunden an.

Haben sich deren Gartenwünsche während der Pandemie grundlegend verändert?

Nicht unbedingt. Kundenwünsche sind für uns etwas organisches, wie Pflanzen, die sich langsam entwickeln. Sie verändern sich laufend und werden vom Zeitgeist genährt. Was wir feststellen: Die individuellen Ansprüche sind heute gewachsen. Unsere Kundinnen und Kunden – institutionelle und private – haben viele eigene Ideen und suchen

in uns den zuverlässigen Grünprofi, der sie individuell berät und Pläne in die Tat umsetzt.

Wie werden Sie bei Waldburger diesen individuellen Ansprüchen gerecht?

Die entscheidende Frage ist immer, wie der Garten genutzt werden soll. Möchte man Gartenfeste feiern, auf dem Rasen Fussball spielen oder mit Blumenbeeten, Sträuchern und Hecken einen Lebensraum auch für Tiere schaffen? Die grünen Optionen sind heute unzählig. Wir helfen bei der Aufwertung des Gartens durch Gartenküchen, Grillstellen, Lärm- und Sichtschutz, Beschattung, durch Wasserspiele oder Badebrunnen, durch Natursteine oder individuelle Pergolas. Dabei arbeiten wir eng mit regionalen Anbietern zusammen.

Und wie steht es um das Thema Nachhaltigkeit und Biodiversität?

Einige Kunden kennen sich in Sachen Biodiversität bestens aus und gärtnern mit viel Wissen und Leidenschaft. Häufig genannter Wunsch ist, mit dem eigenen Garten etwas gegen das Bienensterben zu tun. Da können wir helfen. Auch bei der Auswahl von Pflanzen spüren wir eine erhöhte Sensibilität, und den Trend zu einheimischen Pflanzen. Wir bieten auf Wunsch jeweils auch einen Biodiversitäts-Check an.

>>



Daniel Morger stellt bei vielen seiner Kunden eine erhöhte Sensibilität für Nachhaltigkeit und Biodiversität fest.

>> Jedes Gartenjahr bringt neue Trends mit sich.

Welche erwarten uns dieses Jahr?

Schöne und vielfältige Gärten sind immer in Mode, unterliegen kaum Trends und verlieren ihren Reiz nicht. Der Trend liegt für uns heute in der individuellen Ausprägung der Gartenwünsche. Die Diversität ist grösser als je zuvor. Das gepflegte Einerlei ist auf dem Rückzug. Die Artenvielfalt prägt die aktuelle Gartenkultur.

Welche Rolle spielen Wasser und andere Gestaltungsobjekte im Gartenjahr 2022?

Wasser im Garten ist seit langem ein zentrales Thema. Das gilt einerseits für die regelmässige, heute oft auch automatisierte Bewässerung des Grüns und viel mehr noch für den Erholungswert im Garten. Blau und Grün harmonieren seit eh und je im Garten. Bei uns spielt Wasser immer eine Rolle, und wir freuen uns, wenn wir Teiche anlegen,

Wasserspiele einrichten oder Brunnen in Gärten platzieren dürfen. Wir selbst können hier von langjährigen Erfahrungswerten profitieren.

Der Klimawandel ist nicht zu leugnen und so langsam leiden Gartenpflanzen darunter.

Verwenden Sie heute in Gärten andere Pflanzen, als noch vor dreissig Jahren?

Bei Waldburger Gartenbau waren wir schon immer biodivers. Wir bevorzugen heimische Pflanzen und setzen möglichst auf Vielfalt. Bei unserer institutionellen und privaten Kundschaft merken wir schon, dass ein Umdenken stattfindet und die Sensibilität wächst. Die enorme Vielfalt heimischer

«Als Laie vergisst man gerne, dass auch Traumgärten Arbeit mit sich bringen.»



Bienenfreundliche Sträucher und Pflanzen liegen hoch im Kurs.

Arten ist ausreichend. Entscheidend ist vielmehr, die Arten standortgerecht anzupflanzen. Auch regionale Saatguthersteller, Pflanzenzüchter oder Baumschulen tragen mit ihrer Arbeit dazu bei, dass wir den Herausforderungen der Klimaerwärmung eine grüne Antwort entgegensetzen können.

Welche Punkte sollten bei der Gartenplanung unbedingt beachtet werden?

Elementar sind die Ausrichtung des Gartens, der Sonnenverlauf und auch die Wirkung des Gartens in den Jahreszeiten Herbst und Winter. Der Garten soll auch in kalten und verschneiten Wochen ansprechend aussehen und entsprechend spielt auch die Sicht vom Wohnraum aus in den Garten eine wichtige Rolle. Und natürlich auch die standort-

gerechte Bepflanzung, Artenvielfalt, Saisonvielfalt, das Neben- und Miteinander der einzelnen Gewächse.

Gibt es bei der Gartenplanung wichtige Aspekte, die von Hobbygärtner oft unterlassen werden?

Als Laie vergisst man gerne, dass auch Traumgärten Arbeit mit sich bringen. Natürlich kann man Areale auch so ausrichten, dass der Pflegeaufwand gering ist. Aber man muss sich vorher überlegen, was man bereit ist für Pflege, Unterhalt und nachhaltiges Wachstum zu investieren. Der Evergreen unter den Gartenfehlern heisst, «Ich hab's vergessen» und in diesem Zusammenhang sind wir dann sehr gerne zur Stelle. ■

«Das gepflegte Einerlei ist auf dem Rückzug.»

Anzeige

Logisch, TKB.

STARKE PARTNERIN.

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

tkb.ch/firmen



**Thurgauer
Kantonalbank**
FÜRS GANZE LEBEN



Gute Entscheide rund um die eigene Immobilie treffen

MoneyPark sorgt mit einer neuartigen Immobilienplattform für mehr Information und Transparenz im Immobilienmarkt. Der Wert der eigenen Immobilie, historisch und zukünftig, bildet dabei einen zentralen Pfeiler und hilft Eigentümerinnen und Eigentümern bessere Entscheide zu treffen.

Die ins Eigenheim investierten Eigenmittel sind oft eine der grössten, wenn nicht sogar die grösste Anlage, die eine Privatperson besitzt. Und dennoch kennt jeder vierte Eigentümer gemäss einer repräsentativen Umfrage von MoneyPark, Helvetia und alaCasa den aktuellen Wert der eigenen Immobilie nicht. Während der Kontostand nur ein paar Klicks entfernt in der Banking-App ruht, liegt der Wert des Eigenheims verborgen im undurchsichtigen Dickicht aus Plattformen, Maklerwesen und Kreditgebern. Dass die Immobilienpreise in unermessliche Höhen gestiegen sind, weiss jeder, was das aber konkret für die eigene Immobilie bedeutet, kann kaum jemand in Zahlen ausdrücken.

Immobilienplattform bringt Information und Transparenz

Die innovative Immobilienplattform von MoneyPark bringt Licht ins Dunkel. Eigentümer:innen können nicht nur mit wenigen Klicks den historischen Wert ihrer Immobilie verfolgen und den zukünftigen Wert einschätzen, sondern erhalten darüber hinaus objekt- und

lagerrelevante Daten. Dazu kann man geplante und bewilligte Bauvorhaben in der Umgebung und ähnliche Objekte, die in der Region zum Verkauf stehen, einsehen und nach vergleichbaren Objekten suchen. Alles sehr relevante Daten, welche den Wert der eigenen Immobilie sicht- und erlebbar machen.

Mittels Big Data bessere Entscheide treffen

Den Wert der Immobilie zu kennen ist das eine, sie dann gezielt zu unterhalten, das andere. Investitionen ins Eigenheim wirken sich sehr unterschiedlich auf den Marktwert aus. Während beispielsweise eine Sauna nur von einer kleinen Käuferschaft wertgeschätzt werden dürfte, steigern energetische Massnahmen nicht nur den Marktwert, sondern senken auch die Nebenkosten, was der Immobilie zusätzliche Attraktivität verleiht. Bei Umbauten und Renovationen sind Transparenz und Information entscheidend, um sinnvolle Investitionen zu tätigen. Gleiches gilt für den Kauf oder Verkauf. Nur wer das Angebot an ähnlichen Objekten in der Um-

gebung und die Nachfrage nach seiner Immobilie kennt, kann gute Entscheide treffen. Zusätzlich liefert die Plattform abhängig vom gewünschten Verkaufspreis eine Einschätzung der Verkaufsdauer in Tagen.

Beste Technologie gepaart mit persönlicher Beratung

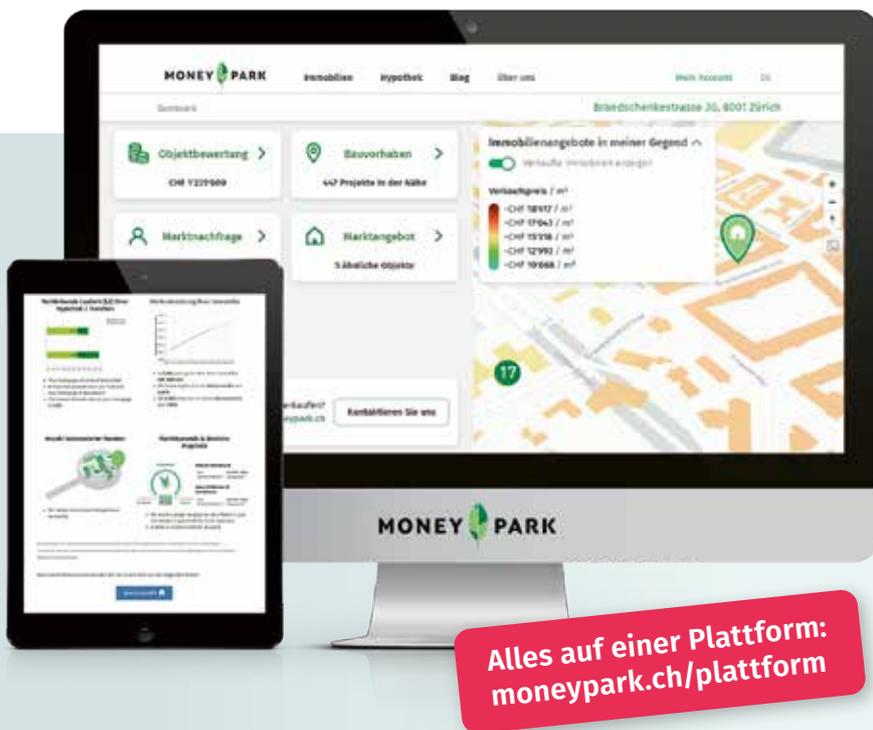
Die emotionale Belastung beim Kaufen und Verkaufen eines Eigenheims ist nicht zu unterschätzen. Umso wichtiger sind eine datengestützte Grundlage und eine individuelle und persönliche Beratung. Ein schweizweites Team von Immobilien- und Finanzierungsexperten steht ergänzend zur Plattform bereit, um persönliche Anliegen zu besprechen. Viele Eigentümer:innen scheuen sich vor langwierigen und aufwendigen Kauf- und Verkaufsprozessen. Expertenrat ist insbesondere bei gleichzeitigem Verkauf der bestehenden Immobilie und Kauf einer neuen, bei der Grundstückgewinnsteuer, der Qualifizierung der Käufer und bei der Auflösung oder Ablösung der eigenen Hypothek gefragt.

Über MoneyPark

MoneyPark zählt zu den Erfolgsgeschichten auf dem Finanzplatz Schweiz. Gegründet vor zehn Jahren, ist das Fintech heute der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz und beschäftigt über 300 Mitarbeitende. Mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie bietet MoneyPark umfassende und massgeschneiderte Hypotheken- und Immobilienlösungen. Dabei werden Kundinnen und Kunden mit unabhängiger Expertise – von der

Suche über die Finanzierung, während der Eigentumsphase und beim Verkauf von Immobilien – unterstützt. Für die Finanzierung hält MoneyPark mit Hypothekar- und Vorsorgeangeboten von mehr als 150 Anbietern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die grösste Finanzierungsauswahl an einem Ort bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit mehr als 20 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online.

www.moneypark.ch



Immobilienkompetenz auf einer einzigen Plattform

Immobilien verstehen, finden, finanzieren & verkaufen

Immobilie einschätzen?

- ✓ Wertsteigerung prüfen und zukünftigen Wert einschätzen
- ✓ Anzahl Interessenten für Ihre Immobilie einsehen
- ✓ Verkaufsdauer mit dem angesetzten Preis erfahren
- ✓ ähnliche Objekte anschauen, die in der Region zum Verkauf stehen

Immobilie finden?

- ✓ alle auf dem Markt ausgeschriebenen Objekte an einem Ort
- ✓ zusätzlich exklusive Angebote von MoneyPark Kundinnen und Kunden
- ✓ mehr über Besonnung, Geräuschpegel, Aussicht und Infrastruktur erfahren
- ✓ Angebote von über 150 Finanzierungsanbietern vergleichen

3 Fragen an Stefan Heitmann CEO und Gründer von MoneyPark



Was macht MoneyPark anders als ein herkömmlicher Makler?

MoneyPark ist viel mehr als ein Makler. Wir kümmern uns nicht nur um die Kaufabwicklung, sondern auch um die Finanzierung, die Vorsorge und einen allfälligen Verkauf einer Erstliegenschaft. Denn gerade der gleichzeitige Verkauf und Neukauf ist aufwändig und komplex und benötigt die Fachkompetenz eines Experten, der sämtliche Unsicherheiten im Kauf- und Verkaufsprozess sowie bei der Finanzierung beseitigen kann. Ferner beschreiten wir mit unserer Plattform technologisch völlig neue Wege und bieten ein einzigartiges Kundenerlebnis.

Wie profitiert ein Immobilienbesitzer von der Immobilienplattform?

Mehr Informationen und Transparenz geben dem Immobilienbesitzer mehr Entscheidungs- und Durchsetzungskraft. Dies ist MoneyPark im Hypothekarmarkt bereits erfolgreich gelungen. Wir können unseren Kunden einfach und unabhängig den ganzen Hypothekarmarkt und die gesamte Breite der individuellen Möglichkeiten zugänglich machen und aus über 150 Finanzierungsgebern das optimale Angebot finden. Dasselbe Ziel verfolgen wir mit unseren Dienstleistungen im Immobilienbereich. Wir möchten auch hier den Kauf und Verkauf von Immobilien vereinfachen.

Sind auf der Plattform weitere Funktionen geplant?

Auf jeden Fall. Wir haben jüngst unsere strategische Partnerschaft mit Credit Suisse und PriceHubble bekanntgegeben und werden die Plattform zusammen weiterentwickeln und mit gänzlich neuartigen Funktionen versehen, die es auf dem Schweizer Markt so noch nicht gibt. In sehr naher Zukunft kommen ein Budget-, Vorfälligkeits- und ein Grundstückgewinnrechner sowie Informationen für bestehende Hypothekendarsteller über eine mögliche vorzeitige Verlängerung oder einen Wechsel der Hypothek.

Fokus auf 2023

Die Immo Messe Schweiz ist seit 23 Jahren wichtiger Treffpunkt der Ostschweizer Immobilien- und Baubranche und gehört national zu den bedeutenden Publikumsmessen zu Wohneigentum. Heuer musste sie bereits zum dritten Mal in Folge abgesagt werden. 2023 findet sie vom 24. bis 26. März statt.



Olga Pelliccione:
Enger Austausch.

Die Geschäfts- und Messeleitung habe den Entscheid im engen Austausch mit den Ausstellern gefällt. «Es war uns wichtig, die Beteiligten in den Entscheidungsprozess einzubeziehen, denn eine Messe ist immer nur so gut wie die Summe ihrer Aussteller», sagt Messeleiterin Olga Pelliccione. Die Absage Ende Januar erfolgte kurz bevor der Bundesrat grössere Lockerungen in Aussicht gestellt hatte. «Wir konnten den Entscheid aber nicht mehr länger hinauszögern, weil die Vorbereitungszeit sonst für alle Beteiligten zu kurz und damit ein gelungenes Messerlebnis nicht mehr gewährleistet gewesen wäre», so Pelliccione. «Der Zeitpunkt für die Absage war richtig.»

Auftritt an der OFFA

Ganz auf einen Messeauftritt verzichten müssen die Aussteller trotz Absage der Immo Messe Schweiz dieses Jahr aber nicht: «Wir haben ihnen angeboten, ihre Produktneuheiten und Dienstleistungen im Rahmen der OFFA zu präsentieren», sagt Olga Pelliccione.

Die Messeleiterin ist zuversichtlich, die Aussteller für die nächste Ausgabe der Immo Messe Schweiz 2023 gewinnen zu können. Denn: «Die

Immo Messe Schweiz erfüllt wichtige Bedürfnisse der Branche.» Viele Aussteller hätten die unsichere Lage betreffend der Durchführung und der Schutzmassnahmen als Grund für ihr Zögern angegeben. Dies dürfte in den kommenden Monaten wegfallen. «Der persönliche Kontakt mit potenziellen Kunden ist nach wie vor ein Bedürfnis, das in dieser Form nur eine Messe erfüllen kann», ist Pelliccione überzeugt.

Noch steht das Detailkonzept mit den Schwerpunktthemen für 2023 nicht im Detail fest. Etwas kann Olga Pelliccione aber schon vorwegnehmen: «Wir werden uns etwas Neues einfallen lassen. Darauf dürfen sich unsere Aussteller, Partner und Besucher freuen.» ■

1. Ostschweizer Immobiliengespräch

Das im Rahmen der Immo Messe Schweiz geplante 1. Ostschweizer Immobiliengespräch findet statt – und zwar am 28. April 2022. Der neue Event für die Ostschweizer Immobilienszene bietet Vertretern der Immobilien-Branche die Möglichkeit zu Austausch und Vernetzung. Ab 2023 soll das Immobiliengespräch fester Bestandteil der Immo Messe Schweiz sein. Dominik Matter (Fahrländer Partner AG), der St.Galler Regierungsrat Beat Tinner, Reto Hörler (HRS Real Estate AG) und der Ausserrhoder Alt-Regierungsrat Köbi Frei (Aurora Anlagestiftung) berichten über neue Trends im Immobiliensektor, über Chancen für Investoren wie auch über künftige Herausforderungen im Ostschweizer Immobilienmarkt. Anmeldungen unter www.immobiliengespraech-sg.ch.

Blühende Ideen für Ihre Immobilie

Sie besitzen oder vermitteln eine Immobilie und suchen blühende Ideen?

Als renommiertes Immobilienunternehmen, gegründet 1967, mit eigenem Architekturbüro können wir Sie in sämtlichen Fragen zu Ihrer Immobilie umfassend beraten und unterstützen.



Marktwertschätzung

Wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie, sei es eine Bestandesliegenschaft oder ein unbebautes Grundstück.



Realisieren von Umbau, Anbau, Ersatzbau, Neubau oder Durchführung Verkauf

Wählen Sie uns als Ihren verlässlichen Partner mit langjähriger Erfahrung.



Machbarkeitsstudie

Wir prüfen Ihre Immobilie und zeigen Ihnen in Bezug auf die Architektur und die Wirtschaftlichkeit die unterschiedlichen Optionen auf: Umbau, Anbau, Neubau oder Verkauf der Liegenschaft.



Verkauf des Grundstückes

Gerne prüfen wir den Kauf Ihres Grundstückes, einer Teilparzelle oder Ihrer Liegenschaft durch unsere Unternehmung oder führen diesen für Sie gerne aus. Wir unterstützen Sie auch in rechtlichen oder finanziellen Fragen.



Ihre Ansprechpersonen



Jacqueline Wäspe

Geschäftsleitung
j.waespe@waespe-partner.ch



Delia Weidmann

Vermarktung/Bewertung
delia.weidmann@waespe-partner.ch



Wäspe + Partner AG

Fellenbergstrasse 64
9001 St. Gallen · T 071 278 28 22
waespe-partner.ch



Ein neuer Stil für Ihr Bad

Simonstrasse 5 | 9016 St. Gallen
Tel: 071 282 55 55 | st.gallen@sanitastroesch.ch

Bafflesstrasse 15B | 9450 Altstätten
Tel: 071 282 55 31 | altstaetten@sanitastroesch.ch

St. Gallerstrasse 74 | 9500 Wil
Tel: 071 282 55 01 | wil@sanitastroesch.ch

sanitastroesch.ch

Bad. Küche. Leben.

**SANITAS
TROESCH**