

invest@TG

Die LEADER-Sonderausgabe zum Immobilien- und Wirtschaftsstandort Thurgau.

Markt:

Preisdruck im Mietwohnungsbereich

Seite 4

Projekte:

Das wird zurzeit im Thurgau gebaut

Seite 10



Wohnraum trifft Wohnraum



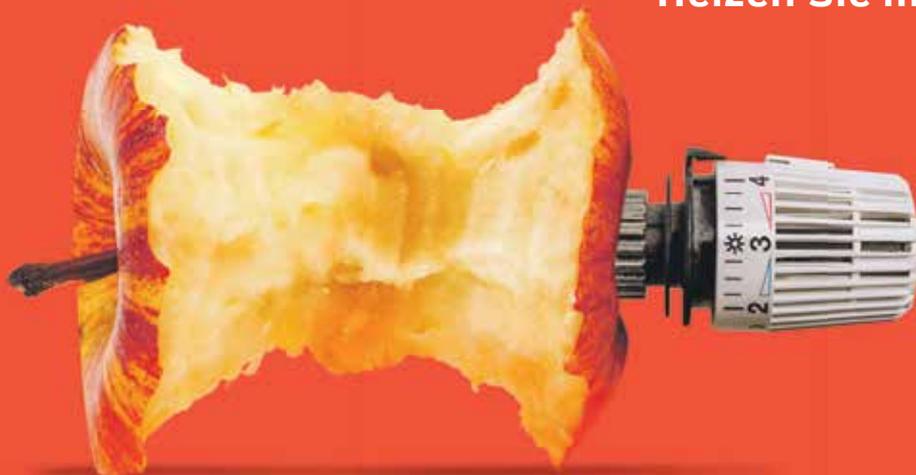
Romanshornstrasse 17
8583 Sulgen

erichkeller.com
Tel. 071 644 88 88

erichkeller
Innenausbau
Design + Technik

**MIT ÄPFELN HEIZEN.
DEN KLIMAWANDEL STOPPEN.**

Heizen Sie mit Biogas.



www.Gas-hat-Zukunft.ch



Impressum

Magazin LEADER
MetroComm AG
Bahnhofstrasse 8
Postfach 1235
9001 St. Gallen
Telefon 071 272 80 50
Fax 071 272 80 51
leader@metrocomm.ch
www.leaderdigital.ch

Verleger:	Natal Schnetzer
Redaktion:	Stephan Ziegler (Leitung) sziegler@metrocomm.ch Tanja Millius tmillius@metrocomm.ch
Fotografie:	Thomas Hary, zVg
Titelbild:	PHS TG
Herausgeberin, Redaktion und Verlag:	MetroComm AG Bahnhofstrasse 8 9001 St. Gallen Tel. 071 272 80 50 Fax 071 272 80 51 www.leaderdigital.ch www.metrocomm.ch leader@metrocomm.ch
Geschäftsleitung:	Natal Schnetzer nschnetzer@metrocomm.ch
Verlags- und Anzeigenleitung:	Oliver Iten oiten@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 20 Special-Ausgaben
Gestaltung/Satz:	MetroComm AG
Produktion:	Ostschweiz Druck, 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

Konkurrenzdruck macht sich bemerkbar

Auch im Thurgau profitiert die Baubranche vom Wunsch nach Wohneigentum, gerade beim Wohnungsbau – auch wenn die Coronakrise aktuell eine Zäsur bedeutet. Die Auftragslage beurteilt die Branche insgesamt als gut, zumindest vor der Pandemie. Und dies, obwohl der Preiskampf sich verschärft hat und die Baugewerbe wie viele andere Branchen mit einem Fachkräftemangel kämpft. Wie sich das Coronavirus auch auf die Baubranche ausgewirkt hat, kann erst im Nachhinein beurteilt werden.

Schon seit geraumer Zeit fliessen hierzulande hohe Summen in den Mehrfamilienhausbau, denn trotz erhöhter Risiken erscheinen Investitionen in Wohnimmobilien aus Renditeperspektive rentabler als viele klassische Wertanlagen. Auch im Thurgau war in den vergangenen Jahren eine rege Neuproduktion von Mietwohnungen zu beobachten: 2018 etwa – das aktuellste statistisch erfasste Jahr – wuchs das Angebot um rund 2300 Wohnungen und um 500 Gebäude mit Wohnnutzung.

Mit der wachsenden Auswahl gestaltet sich die Vermietung immer schwieriger. Angesichts der hohen Konkurrenz unter den Anbietern empfiehlt es sich aus Investorensicht, spezifische Versorgungslücken künftig noch genauer zu identifizieren. Wie dies am besten gelingt und wie das hiesige Immobilienunternehmen handhaben, erfahren Sie in diesem invest@TG.

Kaufwilligen auf der anderen Seite kann trotz rekordtiefer Hypozinsen beim Kauf des Traumobjekts vor allem eins im Wege stehen: die Tragbarkeit des Objekts, die einen wichtigen Faktor darstellt, ob die Banken die benötigte Hypothek sprechen. Die Praxis zeigt, dass die Rechnung häufig nur noch mit Unterstützung aus dem persönlichen Umfeld aufgeht – mehr Eigenkapital bedeutet weniger Hypothek. Ein Haus kostet im Thurgau aktuell durchschnittlich immerhin 995'000 Franken, eine Eigentumswohnung 675'000.

Kaufwillige sollten sich deshalb gut überlegen, was genau sie suchen, was zu ihnen und ihrer Lebenssituation passt. Und auch, ob man wirklich kaufen oder doch lieber mieten will. Die Auswahl ist beideneits gross.

In dieser Ausgabe von invest@TG erfahren Sie nicht nur, wo und was im Thurgau an grösseren Projekten gebaut wird, sondern Sie finden u. a. auch eine Analyse des Thurgauer Immobilienmarkts, machen einen Blick in die Thurgauer Bauwirtschaft und vernehmen, wo die «Hotspots» im Thurgauer Immobilienmarkt sind.

Stephan Ziegler
 Chefredaktor

Preisdruck im Mietwohnungsbereich

Thomas Dufner ist Geschäftsstellenleiter des Hauseigentümergebietes Kanton Thurgau. Für invest@TG analysiert der Rechtsanwalt und Kreuzlinger Gemeinderat den aktuellen Thurgauer Immobilienmarkt, wagt einen Blick in die Zukunft und verrät, wo es sich noch zu investieren lohnt.



Dr. iur. Thomas Dufner: Lage, Lage, Lage!

Thomas Dufner, Sie sind seit 1995 beim HEV Kanton Thurgau als Geschäftsstellenleiter tätig. Was hat sich in dieser Zeit im hiesigen Immobilienmarkt verändert?

Bei meinem Amtsantritt herrschte die Immobilienkrise, nachdem in den Jahren davor ein völlig ausgetrockneter Markt die Preise der Immobilien in die Höhe hatte schnellen lassen und zu einer freigiebigen Hypothekervergabep Praxis der Banken geführt hatte. Die Hypothekenzinsen hatten 1992 mit 7% den Höhepunkt erreicht und sind seither kontinuierlich gefallen; Zinsen unter 1% sind heute an der Tagesordnung. Die Bauinvestitionen im Wohnbau haben sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt; 2017 nahmen sie erstmals etwas ab. Während 2004 erst ein Viertel der Wohnungen in einem

Mehrfamilienhaus erstellt worden waren, waren es 2017 bereits drei Viertel. Der Immobilienmarkt Thurgau hat sich also vom Einfamilienhaus- zum Mehrfamilienhausmarkt verändert.

In welche Richtung bewegen sich die Thurgauer Immobilienpreise momentan?

Nach einer leichten Abwärtsbewegung 2018 bis Herbst 2019 haben sich die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen wieder auf einen Wachstumskurs begeben – allerdings in moderatem Umfang.

Im Kanton Thurgau gibt es mit fast 2,7% einen grossen Wohnungsleerstand. Wie problematisch ist das?

Die höchsten Leerbestände im Wohneigentumsbereich finden sich im Bezirk Arbon, gefolgt von Frauenfeld und Weinfelden. Am tiefsten sind sie im Bezirk Kreuzlingen. Die Problematik der Leerstände wird vor allem die Eigentümer von älteren Bauten treffen. Mit fallenden Mietpreisen wird der Anreiz für die Mieter grösser, in eine Neubauwohnung zu wechseln, die im Regelfall eine grössere Wohnfläche und einen besseren Ausbaustandard aufweist.

«Im Thurgau verfolgt der HEV derzeit die Situation der Denkmalpflege sehr aufmerksam.»

Marktwirtschaftlich betrachtet, müsste ein Überangebot an Objekten zu einer Reduktion der Preise führen. Was stellen Sie hier im Mietwohnungsbereich fest?

Es besteht tatsächlich ein Preisdruck im Mietwohnungsbereich. Gratis-Monate oder andere «Zückerchen» wie inbegriffene Parkplätze usw. sind keine Seltenheit mehr. Besonders für jene Mietwohnungen, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, wird der Preisdruck weiter zunehmen.



Der Immobilienmarkt Thurgau hat sich vom Ein- zum Mehrfamilienhausmarkt verändert (hier die Überbauung Haselbach Roggwil).

Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage bezüglich angebotener Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Renditeobjekten?

Es gilt die altbekannte Regel «Lage, Lage, Lage». In Frauenfeld und Kreuzlingen sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach wie vor sehr gesucht. Entsprechend sind die Preise an diesen Standorten im Kantonsvergleich eher höher. Für Renditeobjekte wird die Marktlage sicher schwieriger, weil die erhofften Renditen mit dem Mietpreisdruck nicht mehr problemlos erreicht werden können.

Welche Bezirke sind besonders begehrt, welche über- und welche unterbewertet?

Der Standort als wichtiger Preisfaktor wirkt sich vor allem in Kreuzlingen und Frauenfeld preiserhöhend aus. Im Mittelfeld liegen die Bezirke Weinfelden und Arbon. Die Schlusslaternetragt der Bezirk Münchwilen.

Ein aktuelles Problem für künftige Hausbesitzer sind die restriktiven Vorschriften bezüglich Tragfähigkeit. Ein Wert von fünf Prozent macht es jungen Familien doch beinahe unmöglich, Wohneigentum zu erwerben?

In der Praxis können junge Familien Wohneigentum in der Tat meistens nur erwerben, wenn sie von ihren Eltern unterstützt werden – beispielsweise durch einen Erbvorbezug – oder das Elternhaus übernehmen können. Hier sollte die FINMA ihre Praxis überprüfen und zumindest etwas lockern. Anzeichen für einen massiven Zinsanstieg in den nächsten Jahren sind jedenfalls nicht auszumachen.

Der HEV Kanton Thurgau betreibt in Kreuzlingen ein Kompetenzzentrum. Was bieten Sie Ihren Mitgliedern alles an?

Professionelle Liegenschaftsbewertungen sowie Abnahmen von Mietwohnungen und Einfamilienhäusern. Neben der Rechtsauskunft für Mitglieder in allen Immobilienbereichen wie Miet-, Bau-, Flur- oder Stockwerkeigentumsrecht ver-

mittelt das Kompetenzzentrum auch Bausachverständige für die Abnahme von Eigentumswohnungen oder bei Problemen mit Baumängeln. Schliesslich können beim Kompetenzzentrum auch die HEV-Mietvertragsformulare und Abnahmeformulare für Wohnungsabnahmen sowie die übrigen Formulare des HEV Schweiz bezogen werden.

«Der Standort als wichtiger Preisfaktor wirkt sich vor allem in Kreuzlingen und Frauenfeld preiserhöhend aus.»

Der HEV setzt sich auch politisch für Immobilieneigentümer ein. Was steht da zurzeit zuoberst auf Ihrer Agenda?

Die Abschaffung des leidigen Eigenmietwertes! Im Thurgau verfolgt der HEV derzeit im Weiteren die Situation der Denkmalpflege sehr aufmerksam. Hier muss erreicht werden, dass die kantonale Denkmalpflege ihre Beurteilungen vermehrt mit Augenmass trifft und den Gemeinden nicht die Aufnahme jedes alten Gebäudes in den Schutzplan vorschreibt.

Zum Schluss: Wie charakterisieren Sie als Profi die Immobilienlandschaft Thurgau in zwei Sätzen?

Im Kanton Thurgau bestehen für Wohneigentum vorteilhafte Steuer- und Baubedingungen. Werden diese beibehalten, so wird die Thurgauer Immobilienlandschaft mit ihrer guten Verkehrsanbindung nach Zürich und der schönen Landschaft des Thurgaus auch weiterhin positiv bleiben.

Text: Stephan Ziegler
Bilder: Thomas Hary, zVg

Grosse Würfe sind schwierig geworden

In der Schweiz kommen Grossbauprojekte regelmässig vors Volk, und auch Einsprachen werden rege genutzt – auch querulatorische. Was heisst das für Grossbauten konkret? In Kreuzlingen beispielsweise stehen drei Projekte in der Warteschlange. Im Gespräch beurteilt Stadtpräsident Thomas Niederberger, was beim Neubau Stadthaus, beim Parkhaus Hafnenbahnhof und beim Reka-Dorf Stolpersteine sein könnten.



Thomas Niederberger, Stadtpräsident Kreuzlingen: Gute Rahmenbedingungen schaffen.

Thomas Niederberger, das Schweizer Stimmvolk hat im Februar die Mietverbandsinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt. Sind Sie froh darüber?

Grundsätzlich finde ich das Anliegen berechtigt. Für viele Menschen, aber auch für Familien, ist es schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden. Insbesondere in boomenden Regionen, dazu zähle ich auch Kreuzlingen und Umgebung, können die Mietkosten sehr hoch sein.

Gibt es also zuwenig «bezahlbare» Wohnungen?

Eine interne Erhebung hat gezeigt, dass auch in Kreuzlingen auf dem freien Markt günstige Wohnungen zur Verfügung stehen. Aber nur in beschränkter Anzahl. Aufgrund der attraktiven Lage, der regen Bautätigkeit und dem Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren ist Bauland in Kreuzlingen rar geworden. Und somit sind die Preise gestiegen.

Deshalb fördern wir als Stadtrat auch Projekte von Genossenschaften und haben dies in unserem Legislaturprogramm festgehalten. Ich habe aber auch festgestellt, dass heute wieder Neubauten mit bezahlbareren Wohnungen erstellt werden.

Bräuchte es hier noch Initiative seitens des Stadtrats?

Wir können dort Einfluss nehmen, wo wir als Stadt Grundeigentümerin sind. Eine private Wohnbau-Genossenschaft erarbeitet zurzeit ein Projekt auf einer städtischen Parzelle an der Rieslingstrasse. Wir unterstützen das Projekt mit einem Baurechtsvertrag und günstigen Konditionen. Ein weiteres attraktives Gebiet befindet sich im Zentrum, hinter dem heutigen Stadthaus. Dieses Gebiet an idealer Lage könnte nach einem Umzug ins neue Stadthaus weiterentwickelt und im Baurecht an eine Genossenschaft oder Stiftung abgegeben werden (bezahlbarer Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen, gemischtes Wohnen/Arbeiten usw.). Im Moment sind wir beim Stadthaus-Neubau jedoch blockiert.

Ein Knackpunkt beim Stadthaus-Neubau scheint nebst der Lage auch die Länge des geplanten neuen Gebäudes zu sein, für die es mit 111 statt 50 Metern Länge eine Ausnahmegewilligung durch den Kanton braucht. Waren hier Einsprachen nicht vorprogrammiert?

Nicht unbedingt: Für den Stadthaus-Neubau wurde ein öffentlicher Wettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt war das Projekt «Schlussstein». Das Siegerprojekt war schon immer rund 111 Meter lang und der Baukredit basierte auf diesem Projekt. In der Volksbotschaft wurde auch erwähnt, dass es noch eine Ausnahmegewilligung für die Gebäudelänge bedarf. Das Departement für Bau und Umwelt hat dann beim Vorentscheid-Baugesuch die Ausnahmegewilligung erstinstanzlich erteilt, nicht zuletzt deshalb, weil das Projekt das Ortsbild bezüglich Raumplanung positiv beeinflusse. Dass nun trotzdem dagegen Beschwerden erhoben wurden, damit mussten wir rechnen. Nun liegt der Fall beim Verwaltungsgericht.



«Ein Haus zu verkaufen, ist Vertrauenssache. Bei Elisabeth Tobler waren wir auf Anhieb in guten Händen.»

Dank Liegenschaftsexpertin Elisabeth Tobler (rechts) konnte Franziska Niederbergers Familie ihr Haus in- nert Kürze verkaufen und ins Wunschhaus umziehen.

Fleischmann Immobilien AG Telefon 071 626 51 51 info@fleischmann.ch www.fleischmann.ch

STUTZ

An schönster Aussichtslage in Weinfelden realisiert die STUTZ AG Wohnhäuser und Maisonettewohnungen.

Wir bauen:

- 3 Einfamilienhäuser
- 1 Doppel Einfamilienhaus
- 4 Maisonettewohnungen

Bezugsbereit ab Sommer 2022



Auskunft: **STUTZ AG** Projekte, Juchstrasse 17, 8500 Frauenfeld Trudi Hochuli E-Mail: projekte@stutzag.ch



Mit Kreativität, Wissen und Gespür bringen wir Sie sicher ans Ziel.

Verkaufen Sie sicher mit uns



IMMOLEAGUE®

★ Die ExpertenLiga



Das geplante Parkhaus Hafenbahnhof in Kreuzlingen ist wie andere Projekte blockiert.

Die Folge ist nun ein Planungsstopp beim Stadthaus, weil spätestens 2021 auch nochmals über eine Initiative zum Projekt abgestimmt werden soll. Sie verlangt, dass das Stadthaus an einem anderen Ort realisiert werden soll. Frustriert Sie das?

Die Initiative ist ein demokratisches Mittel und wir akzeptieren das natürlich. Der Planungsstopp wurde erlassen, weil keine weiteren finanziellen Mittel ausgegeben werden sollen, bevor wir nicht Klarheit über den Ausgang des Rechtsverfahrens beim Baugesuchs-Vorentscheid und der Initiative haben. Aber klar, Stadtrat und Stadtverwaltung würden gerne vorwärts arbeiten und nach den Planungsarbeiten an die Realisierung gehen.

Einen weiteren Rückschlag musste der Stadtrat beim geplanten Parkhaus Hafenbahnhof hinnehmen: Das Parlament hat den Kreditantrag von gut 16 Millionen Franken zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Hauptargument war der schlecht gewählte Zeitpunkt aufgrund der aktuellen und künftigen Projekte. Können Sie das nachvollziehen?

Wir sind nach wie vor überzeugt vom Projekt und erachten den Standort beim Bahnhof Hafen als richtig. Wir wollten das Parkhaus fertigstellen, bevor der Neubau des Stadthauses auf der Festwiese startet. Damit könnten wir unter anderem das zwischenzeitliche Parkplatzproblem während den Bauarbeiten auffangen. Aufgrund der Unsicherheiten beim Stadthaus-Neubau bestehen aber Abhängigkeiten und wir können die Rückweisung nachvollziehen. Wir werden die Debatte im Parlament dazu genau analysieren und danach das weitere Vorgehen bestimmen.

Was heisst das für den Stadtrat hinsichtlich weiterer geplanter Projekte – zum Beispiel das geplante Reka-Feriendorf?

Beim Reka-Feriendorf ist nicht die Stadt Bauherrin, sondern der private Grundeigentümer bzw. die Reka. Die Stadt unter-

stützt das Projekt aber in der Planung, insbesondere raum- und gestaltungsplanerisch, sowie bei der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung. Wir erachten das Projekt eines Reka-Feriendorfes als grosse Chance für Kreuzlingen, für die Region und den ganzen Thurgau. Die Reka würde gerne 2023 eröffnen – der Stadtrat hält dieses Ziel für sportlich, versucht aber seitens der Stadt, für die private Bauherrschaft möglichst gute Rahmenbedingungen zu schaffen.

Was für Lehren werden aus dem Stadt- und dem Parkhaus gezogen?

Grossprojekte wie das Stadt- oder das Parkhaus, die mit grossen Investitionen und Veränderungen im Stadtbild verbunden sind, werden immer Befürworter und Gegner haben. Das gehört zu einem politischen Prozess; die Stimmberechtigten haben das letzte Wort. Mit dem frühzeitigen Miteinbezug von betroffenen Personen oder Gruppierungen können allenfalls Bedenken oder Fragen bereits zu einem frühen Stadium bereinigt werden. Beim neuen Stadthaus haben wir das sehr früh gemacht – allen gerecht werden können wird man aber nie.

Sind grosse Würfe in einer Stadt wie Kreuzlingen überhaupt noch möglich, oder gibt es immer und überall Gruppen oder Einzelne, die sie durch Einsprachen oder Referenden zu Fall bringen?

Grossprojekte werden immer ihre Zeit benötigen, das wird auch in Zukunft so sein – das war auch beim Familien- und Freizeitbad Egelsee so. Dieses befindet sich nun aber im Zeitplan und wir rechnen mit einer baldigen Baubewilligung und einem Baustart Ende 2020 oder Anfang 2021. Für die Stadtentwicklung sind aber auch kleinere Projekte wichtig, und davon werden viele umgesetzt, zum Beispiel das Projekt Schule mit Tagesstrukturen.

Text: Tanja Millius

Bilder: Thomas Hary, zVg



So geniessen Sie Ihr Eigenheim länger

Wer seine Hypothekarschuld bis zur Pensionierung teilweise oder ganz zurückbezahlt hat, kennt die Situation: Ein grosser Teil des Vermögens steckt im Eigenheim und steht nicht fürs tägliche Leben oder grössere Anschaffungen und Investitionen zur Verfügung. Die TKB bietet mit der neuen Immo-Rente eine Lösung für alle, die ihre Rente aufbessern und ihr Eigenheim im Alter länger geniessen möchten.

Wer sein Leben nach der Pensionierung wie gewohnt fortführen möchte, kann dies in der Regel nicht alleine mit der Rente bewerkstelligen. Auch das angesparte Vermögen muss dazu beitragen. Steckt das Vermögen aber zu einem grossen Teil im eigenen Haus, dann wird dies schwierig.

Vermögen im Eigenheim

Der Mangel an frei verfügbaren Mitteln führt in diesem Fall zu Problemen: Reicht das Geld für die Steuern? Kann ich mir die lang ersehnte Reise überhaupt leisten? Und wie soll ich die dringend nötigen Renovationen bezahlen?

Diese und ähnliche Fragen treiben viele Besitzer von Eigenheimen im Ruhestand um. Die Thurgauer Kantonalbank (TKB) bietet mit einem neuen Angebot die passende Lösung: Die Immo-Rente ermöglicht es, das Eigenheim auch im Ruhestand unbesorgt zu geniessen.

Immo-Rente ab Alter 60

Die Immo-Rente eignet sich für Einzelpersonen und Paare ab 60 Jahren, welche zusätzliches Geld zur Finanzierung ihres Lebensunterhalts wünschen. Wer die Hypothek auf seinem Eigenheim bereits ganz oder zu einem grossen Teil abbezahlt hat, kann seine Hypothek von neuem aufstocken – dies war bisher für Kunden in dieser Altersgruppe nur bedingt möglich. Die Voraussetzung für eine Aufstockung der Hypothek ist, dass sich das Gebäude in einem guten Zustand befindet.

So funktioniert die Immo-Rente

Die Immo-Rente wird also durch Geld gespeist, welches durch die Aufstockung der Hypothek auf dem Eigenheim frei wird. Anders als bei der Finanzierung von Wohneigentum zahlt die Eigentümerin oder der Eigentümer bei der Immo-Rente nicht die Hypothekarschuld zurück, sondern erhält den Hypothekbetrag zur freien Verfügung ausbezahlt. Bank und Kunde vereinbaren dabei einen fixen Zinssatz und eine Laufzeit, welche 5 bis maximal 15 Jahre betragen kann.

Kapital oder Rente

Die Immo-Rente kann auf zwei Arten bezogen werden. Entweder man lässt sie sich als Kapital in einer oder zwei Tranchen auszahlen oder man bezieht sie als monatliche Rente. Die Immo-Rente steht vollumfänglich zur Verfügung, da die

TKB sämtliche Zinskosten bereits vor der Auszahlung abzieht. Der Hypothekbetrag lässt sich als Kapital oder über mehrere Raten als Rente beziehen. Welche Variante besser geeignet ist, hängt davon ab, wofür der Eigenheimbesitzer seine Immo-Rente verwenden möchte und wie sich seine finanzielle Situation gesamthaft präsentiert. Hier hilft ein klärendes Gespräch mit einer Beraterin oder einem Berater der TKB weiter.

TKB – Partnerin fürs ganze Leben

Wer von den Möglichkeiten und Vorteilen einer Immo-Rente profitieren möchte, kann sich an jede Geschäftsstelle der TKB wenden. Die Beraterinnen und Berater erklären die Funktionsweise des neuen Angebots gerne im Detail und zeigen auf, wie sich die Immo-Rente im konkreten Fall ausgestalten lässt. Mit der Immo-Rente ermöglicht es die TKB auch älteren Eigenheimbesitzern, länger in den eigenen vier Wänden wohnen zu können.

Das Wissen von Experten nutzen

Mit der Immo-Rente bietet die TKB älteren Wohneigentümern eine neue Möglichkeit, sich finanzielle Freiräume zu verschaffen und sie zu nutzen. Das im Eigenheim gebundene Vermögen wird durch eine Aufstockung der ersten Hypothek frei und steht für den Konsum zur Verfügung. Engagierte Beraterinnen und Berater mit langjähriger Erfahrung unterstützen interessierte Eigenheimbesitzer bei der Ausgestaltung einer passenden Lösung.

Vorteile auf einen Blick

Die Immo-Rente bietet viele Vorteile:

- Vermögen verfügbar machen, das im Eigenheim gebunden ist
- Rente erhöhen und gewohnten Lebensstandard sichern
- Finanzielle Flexibilität bei unvorhergesehenen Kosten erhöhen

www.tkb.ch/immo-rente

Beratungstermin: 0848 111 444, info@tkb.ch



Neubau Hallenbad Frauenfeld

Das 1973 eröffnete Hallenbad Frauenfeld platzt aus allen Nähten und ist sanierungsbedürftig – insbesondere das Dach und die Fassaden müssen ersetzt werden, die Haustechnik entspricht nicht mehr den technischen und energetischen Anforderungen. Der Stadtrat hat sich für einen attraktiven Neubau mit mehr Wasserfläche entschieden. Das Siegerprojekt «Tag am Meer» wird aktuell zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Läuft alles planmässig, soll das neue Hallenbad 2023 eröffnet werden.

Das wird derzeit öffentlich gebaut

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



Ersatzneubau Primarschulzentrum Weinfelden

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

Erweiterungsbau 2 Pädagogische Hochschule Thurgau Kreuzlingen

Die Pädagogische Hochschule Thurgau wird zurzeit um eine zweite Neubaute erweitert. Das Thurgauer Stimmvolk hatte 2017 dem Baukredit von rund 27 Millionen Franken zugestimmt. Derzeit studieren knapp 800 künftige Lehrer an der PHTG. Das neue Gebäude ersetzt Übergangs- und Mietlösungen in diversen Gebäuden in Kreuzlingen. Im September 2018 erfolgte der Spatenstich, der Einzug in die neuen Räumlichkeiten ist zum Beginn des Studienjahrs 2020/21 geplant.

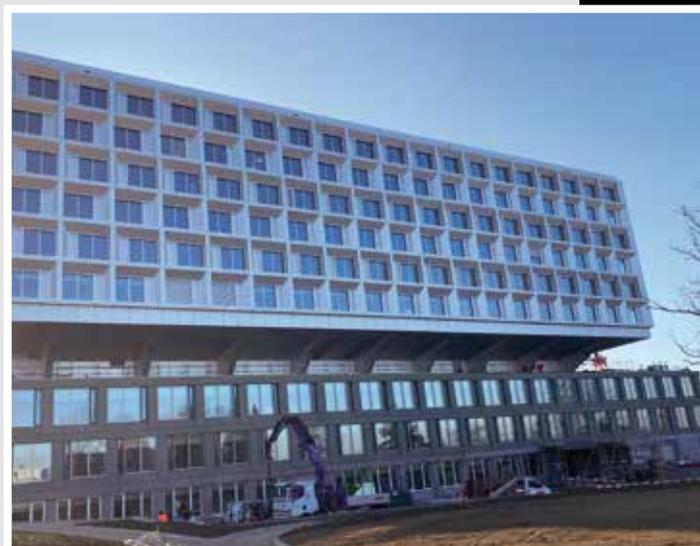


Familien- und Freizeitbad Egelsee Kreuzlingen

Das 40-jährige Thermalbad Egelsee soll erweitert und saniert werden. Im März 2018 hiess das Kreuzlinger Stimmvolk den Baukredit von 31 Millionen Franken gut. Der Baustart ist auf Ende 2020/Anfang 2021 geplant. Läuft alles nach Plan, sollte der erste «Chöpfler» im sanierten Familien- und Freizeitbad Egelsee im Sommer 2022 möglich sein.

Ergänzungsbau Regierungsgebäude Frauenfeld

Das Regierungsgebäude in Frauenfeld soll für knapp 40 Millionen Franken einen Ergänzungsbau erhalten. Die kantonale Verwaltung beschäftigt in Frauenfeld rund 1600 Mitarbeiter, 890 sind in Mietobjekten untergebracht. Mit dem Erweiterungsbau könnten mittelfristig über 600'000 Franken jährliche Mietkosten gespart und verschiedene Verwaltungseinheiten zusammengeführt werden. Das Projekt «dino» sieht einen viergeschossigen urbanen Holzbau vor, der Platz für fast 300 Arbeitsplätze bietet, sowie eine Tiefgarage mit 215 Plätzen. Die Volksabstimmung ist für den 27. September 2020 vorgesehen. Läuft alles planmässig, könnte mit dem Bau im Frühling 2022 begonnen werden; Bezug wäre 2024.



Neubau Bettenhaus Kantonsspital Frauenfeld

Nach fünf Jahren Projektzeit und zweieinhalb Jahren Bauzeit wurde das Projekt «Horizont» des Kantonsspitals Frauenfeld Anfang 2020 fast vollständig umgesetzt: ein neues Bettenhaus mit 164 Zimmern, davon 134 Doppel- und 30 Einzelzimmer. Der Umzug in den Neubau erfolgte Ende Februar/Anfang März 2020. Mit Gesamtkosten von rund 250 Millionen Franken wurde der Baukredit um zehn Prozent unterschritten. Das alte Bettenhaus, das hätte abgebrochen werden sollen, dient derzeit als «Covid-Zentrum»: es wurden bis zu 200 Betten für Coronapatienten eingerichtet.

Erweiterung Kantonsschule Frauenfeld

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



Zusammenstellung: Tanja Millius
Bilder: zVg

Buchwiese Aadorf

An der Tänikonnerstrasse in Aadorf stand ehemals das Restaurant Freihof. Auf diesem Gelände entstehen nun drei Mehrfamilienhäuser mit total 25 Eigentumswohnungen (2½- bis 5½-Zimmer). vetter.ch



Sunnewiese Altnau

In Altnau entstehen 31 moderne 2½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen mit grosszügigen Aussenbereichen in Richtung Süden, die auf optimale Besonnung und Sichtverhältnisse ausgerichtet sind. sunnewiese-althau.ch



Grenzstrasse Amriswil

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

Bruggmühle Bischofszell

Auf dem Areal Bruggmühle sind 110 Einheiten geplant. In den Gebäuden entlang der Sitter werden 30 Eigentums-, in den Gebäuden um den inneren Platz 43 Miet- und in der alten Mühle 37 Loftwohnungen gebaut. haeberlinag.ch



Duo Arbon

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

Breeze Arbon

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





Haselbach Roggwil

Hier entstehen 7 Mehrfamilienhäuser mit 77 Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Der Wohnungsmix der naturnahen Überbauung beinhaltet 2½ - 5½-Zimmer-Wohnungen. haselbach-roggwil.ch



Lindenacker Eschlikon

An zentraler und ruhiger Lage entstehen in der Überbauung Lindenacker in Eschlikon sechs moderne Mehrfamilienhäuser mit 92 Miet- und Eigentumswohnungen. vetter.ch



Seegang Uttwil

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

Seesicht Freidorf

Das Überbauungskonzept an der Schul-/Bahnhofstrasse in Freidorf sieht vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Miet- und Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten vor. seesicht-freidorf.ch

Das wird derzeit privat gebaut

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



Mülibach Wagenhausen

Die Überbauung «Am Mülibach» besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle. Die Häuser C & D mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen sind fertig ausgebaut und bezugsbereit. muelibach-wagenhausen.ch

Meierhof Tägerwilen

In Tägerwilen ab Frühling 2020 16 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Baukörper. Ruhig und doch zentral gelegen fügen sich die beiden Mehrfamilienhäuser in das bestehende Wohnquartier ein. goldinger.ch



Zusammenstellung: Stephan Ziegler
Bilder: zVg



Nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnungsneubauten im Thurgau gut (im Bild: Horn West).

Mehr Leerwohnungen, weniger Marge

In der Thurgauer Bauwirtschaft läuft das Geschäft nach wie vor lebhaft. Im Bauhauptgewerbe hat sich das Hoch aber Ende 2019 abgeschwächt. Bis im Frühjahr 2020 rechnen 30 Prozent der Baubetriebe gemäss dem aktuellen Thurgauer Wirtschaftsbarometer mit einer getrübbten Geschäftslage. Mathias Tschanen, Geschäftsführer und Inhaber der Tschanen-Gruppe aus Müllheim, gibt Einschätzungen zur Baubranche im Thurgau, wo der Bau boomt und was die zunehmende Digitalisierung für die Baubetriebe bedeutet.

Mathias Tschanen, sind Sie mit dem Geschäftsjahr 2019 zufrieden und wie sieht die Auftragslage fürs ganze 2020 aus?

Für 2019 sind wir verhalten zufrieden: Wir konnten zwar das ganze Jahr mit einer Vollauslastung bestreiten, trotzdem beschäftigt uns der anhaltend grosse Margendruck zusehends. Fürs 2020 sind wir aktuell sehr zufrieden und freuen uns, bei verschiedenen Grossprojekten mitwirken zu dürfen.

Gegen ein Drittel der Thurgauer Baubetriebe rechnet für das erste Quartal 2020 eher mit einem Rückgang der Aufträge. Sie auch?

Aktuell sind sehr viel Projekte ausgeschrieben und diverse grössere Objekte stehen kurz vor der Vergabe. Wir gehen aber eher von einem Rückgang aus, ja.

Gibt es Gebiete, in denen nach wie vor ein eigentlicher Bauboom herrscht?

Im Raum Amriswil und entlang des Bodensees von Arbon bis und mit Kreuzlingen sind immer noch diverse Grossprojekte im Gang. Entsprechend stellen wir aber auch einen Anstieg der Leerwohnungsquoten fest. Vor allem im Mietsegment sind die Wohnungen erschwert zu vermitteln.

Der Boom der letzten Jahre hat auch neue Player auf den Markt gerufen, kleine lokale Bauunternehmen, aber auch internationale Konzerne, die die Fühler in die Ostschweiz ausstrecken. Ist der Konkurrenzkampf also härter geworden?

Ja. Negative Schlagzeilen von diversen Unternehmungen weisen auf den ruinösen Preiskampf hin. Unterangebote und

Fehlkalkulationen sowie das Überangebot von Unternehmen sind klare Marktindikatoren.

Ist es am Schluss denn immer der Preis, der entscheidet?

Die Bauwirtschaft gehört mit rund einem Viertel der Baukosten eines Projektes zu den grössten Kostenfaktoren bei einem Neubau. Da ist es klar, dass der Preis ein gewichtiges Vergabekriterium ist. Nachhaltiger als der Preis sind aber Vertrauen, Seriosität und persönliche Beziehungen. Denn was sind zwei bis fünf Prozent Preisunterschied, wenn Qualität und Ausführungssicherheit geboten werden – oder eben nicht?

Ihr Unternehmen bietet ein breites Spektrum im Baubereich an. Wo ist die Nachfrage derzeit am grössten?

Nach wie vor ist die Nachfrage bei Wohnbauten sehr gross, wir spüren aber auch eine Zunahme der Anfragen bei Sanierungen und Renovationen.

«Alles aus einer Hand» ist aktuell sehr gefragt. Spüren Sie das auch?

Wir konzentrieren uns stark auf unsere Kernkompetenzen wie Hoch- und Tiefbau. Um bei Anfragen alles aus einer Hand anbieten zu können, arbeiten wir mit lokalen Partnern zusammen und können so transparent und kompetent Paketlösungen anbieten.

In der Baubranche hat sich in den letzten Jahren vieles verändert, so wird zum Beispiel die Digitalisierung immer wichtiger.

Ich glaube wir stehen erst am Anfang der Digitalisierung. Für uns heisst das, sich den Trends anzupassen und unsere Mitarbeiter immer wieder mit konkreten Beispielen konfrontieren und schulen. Wir müssen uns aber auch bewusst sein, dass immer noch viel Handwerk auf unseren Baustellen zum Zug kommt. Unsere Mitarbeiter dürfen nicht überfahren werden, sondern müssen die Chancen der Digitalisierung erkennen – und das Tempo muss darauf abgestimmt werden.

Und wie digital ist die Tschanen-Gruppe?

Wir setzen bei der Digitalisierung auf die neusten Generationen der Vermessungsgeräte; sogenannte Robotic-GPS-Stationen helfen uns dabei. Ebenfalls werden verschiedene EDV-Projekte angegangen, die uns in der Digitalisierung unterstützen. So verschwinden die Papierpläne teilweise und werden durch Tablets und virtuelle Planbibliotheken ersetzt. Zusammen mit den Ingenieuren und Architekten werden wir diese Herausforderungen anpacken und uns auf diesem Weg weiterentwickeln.

Welches sind die grössten Neuerungen, denen sich die Baubranche heute stellen muss?

Die Komplexität und Grösse der Aufträge haben sich in den letzten Jahren bereits stark gewandelt. Wir begleiten heute Bauherrschaften bereits im Planungsprozess und tragen so zum Erfolg ihrer Projekte bei. Die Vernetzung der verschiedenen Arbeitsgattungen wird stark zunehmen – und vielleicht gehört dann nicht immer der letzte Preis zum obersten Kriterium, sondern effiziente Bauweisen, bezahlbare Architektur und am Schluss eine effiziente, nachhaltige Nutzung des Objektes. Was übrigens vielmehr Freude macht als der kurze Moment des günstigen Preises.

In der Ostschweiz klagen viele Unternehmen über einen Mangel an Fachkräften. Wie sieht das bei Ihnen aus?

Es ist tatsächlich so, dass die Attraktivität der Bauberufe stark gelitten hat. Nach wie vor ist es aber ein sensationeller Beruf; man darf entwickeln und baut nachhaltig für Generationen. So bilden wir zusammen mit unserem Berufsverband viele Mitarbeiter selber aus und weiter. Interne Schulungen und Kurse, aber auch eine Firmenkultur, die in der Motivation und Arbeitsfreude spürbar ist, bringen uns weiter.

«Nachhaltiger als der Preis sind Vertrauen, Seriosität und persönliche Beziehungen.»

Zum Schluss: Wenn Sie als Vertreter der Baubranche einen Wunsch an die Politik und Verwaltung frei hätten, wie lautet dieser?

Politik und Verwaltung sollten vermehrt entscheiden und sich nicht in endlosen, langen Verfahren verstricken. Sehr wichtig ist auch, dass unsere Wirtschaft und die Zukunft der Bürger nicht durch Verhindern und Bremsen gefährdet werden. Wir müssen uns wieder für unsere regionalen Betriebe in Industrie, Handwerk und Landwirtschaft einsetzen, denn sie zahlen die Rechnungen der Verwaltung. Dazu brauchen sie unternehmerische Freiheit und Vorwärtsstrategien.

Text: Tanja Millius
Bilder: Thomas Hary, zVg

Mathias Tschanen, Inhaber und Geschäftsführer der Tschanen-Gruppe: Nachhaltig Bauen für Generationen.



Klare Linien und Formen als Basis

Die Erich Keller AG aus Sulgen setzt pro Jahr Dutzende Projekte im Bereich Innen- und Büroausbau um. Mitverantwortlich für den Erfolg: Innenarchitektin Simone Wagner. Im Gespräch mit invest@TG definiert sie gute Innenarchitektur und skizziert, wie man auch Büros menschengerecht einrichten kann. Und warum man es tun sollte.



Innenarchitektur beginnt wie im Seegang Uttwil bei der Raumgestaltung und bezieht die Analyse von Räumen und Rahmenbedingungen mit ein.

Simone Wagner, wo hört die Einrichtungsberatung auf und wo fängt die Innenarchitektur an?

Einrichtungsberatung oder Raumausstattung befasst sich mit dem Finish und der Inszenierung eines bestehenden Raumes. Der Schwerpunkt des Schaffens liegt in der Definition der Oberflächengestaltung, dem Kombinieren von Materialien, Farben und der Bestimmung der passenden Möblierung für eine bestehende Architektur. Die Innenarchitektur greift hier deutlich tiefer, sie beginnt bereits bei der Raumge-

staltung, also der eigentlichen Architektur, bezieht die Analyse der Räume und der architektonischen Randbedingungen mit ein. Genau analysierte und definierte Ansprüche an Räumlichkeiten können auch Umstrukturierungen der architektonischen Gegebenheiten zur Folge haben.

Und was zeichnet gelungene Innenarchitektur aus?

Im Mittelpunkt jeder Aufgabe des Innenarchitekten steht zunächst der Mensch als Individuum. Ob nun ein zeitlos klas-

sischer Stil beim Privatkunden oder eine Trend-gerichtete Gestaltung im Ladenbau gewünscht ist: Gelingen ist Innenarchitektur dann, wenn es gelingt, dem Menschen ein Refugium zu schaffen, das ihn widerspiegelt und in dem er sich gänzlich wohlfühlen kann. Ist dieses Ziel erreicht, sprechen wir von gelungener Innenarchitektur.

Welche Details sind Ihnen dabei besonders wichtig?

Innenarchitektur wird wesentlich von der Qualität der Ausführung bestimmt. Mögen die Architektur und die Wahl der Materialien noch so durchdacht sein, unsorgfältig ausgeführte Arbeiten oder mangelnde Qualität bei der Herstellung eines Bauteils mindern die gewünschte Raumwirkung. Eine möglichst enge Zusammenarbeit zwischen Innenarchitekten, Handwerksbetrieben und Geräteherstellern gewährleistet, dass die Gestaltung auch wirklich dem gewünschten Resultat entspricht. Hier ist es sehr wichtig, dass der Innenarchitekt angemessenes Verständnis und Fachkenntnisse der Handwerksberufe mitbringt, um die Detail zu bestimmen.

Und wie beschreiben Sie Ihren Einrichtungsstil?

Klare Linien und Formen sind für mich Basis und Grundstein für gute Innenarchitektur. Der eigene Stil kann durchaus auch in den Hintergrund rücken, um z. B. praktische Anforderungen an Funktion oder Einsatzzweck optimal zu bedienen. Der Stil muss sich also auch an der Zielsetzung orientieren.

Haben Sie auch ein Vorbild aus Architektur oder Kunst, an dem Sie sich orientieren?

Das Leitbild der Bauhausepoche, die Architektur als Gesamtkunstwerk mit anderen Künsten zu verbinden, ist ein spannender Ansatz. Walter Gropius, Mies van der Rohe waren ihrer Zeit weit voraus, und auch heute noch sind ihre Gestaltungsprinzipien häufig die Grundlage für herausragende Architektur. Der Barcelona-Pavillon von Mies van der Rohe, präsentiert an der Weltausstellung 1929, begeistert heute noch designaffine Menschen.

Welches Gestaltungselement setzen Sie demzufolge am liebsten ein, um ein Statement im Raum zu setzen?

Eindeutig Flexibilität und Spannung. Unserer Stimmungen schwanken täglich, warum sollen dann Räume starr bleiben? Um Räume spannend und zu einem Erlebnis zu machen, arbeite ich gerne mit Durchdringungen, Durchblicken oder ineinanderfliessenden Räumen. Raumtrenner, z.B. Schiebe- oder Drehelemente, verändern durch wenige Handgriffe raffiniert Grösse, Nutzung und Stimmung eines Raumes komplett. Somit können wir die Räume flexibel an unsere täglichen Bedürfnisse anpassen.

Spielen Trends auch in der Innenarchitektur eine Rolle?

Trends sind in der Innenarchitektur wie auch in der Mode immer gegeben. Am meisten beeinflusst sind hier Farbgebungen und Oberflächen, die sich in Zyklen wiederholen. Je nach Projekt sind wir diesen mehr oder weniger unterworfen. Prioritär ist die Zielsetzung: Im Ladenbau etwa steht meist ein Trend im Vordergrund, während ich bei der Gestaltung von Privaträumen mehr Wert auf Zeitlosigkeit lege.

«Schön natürlich Wohnen» ist zunehmend gefragt. Was bedeutet dies für Sie?

Wie in jeder Epoche beeinflusst unsere Umwelt, die politische Lage oder der Fortschritt unser Leben und den Stil unserer Wohnräume. Entschleunigung vom Arbeitsalltag ist heute der



Simone Wagner, Innenarchitektin Dipl.-Ing. FH:
Flexibilität und Spannung.

entscheidende Begriff. Die Natur zieht in die Wohnräume der Menschen ein: Massivholz, Naturmaterialien, aber auch natürliche warme Farben anstatt kaltem Weiss finden immer mehr Anklang. Dies ist kein Trend, es ist eine Entwicklung der Gesellschaft hin zu bewussterem Umgang mit sich selbst und der Natur.

Und wie verbinden Sie Nachhaltigkeit und Ästhetik in der Innenarchitektur?

Während in der Architektur zunehmend Naturverträglichkeit und Nachhaltigkeit diskutiert werden, wird Innenarchitektur verstärkt nach Kriterien der Menschenverträglichkeit interpretiert. Wohlbefinden ist essenziell: Wer Räume gestaltet, nimmt Einfluss auf das Leben von Menschen. Ein gutes Beispiel sind Büros und Arbeitsräume: Das Wohlfühlen vom Menschen in Zusammenhang mit seiner Leistungsfähigkeit wird hinterfragt; Ergonomie, Akustik, Technik, Klima und soziale Begegnungszonen sind nur einige Begriffe, die heute in die Büroplanung einbezogen werden, um nachhaltige, aber auch schöne Räume zu gestalten.

Das Büro der Zukunft ist also für Sie?

Die rasante Entwicklung auf dem Gebiet der Künstlichen Intelligenz wird uns noch einige Veränderungen in unserer Arbeits- und Lebensweise abverlangen. Der Arbeitsplatz von morgen wird von Office-Sharing, Coworking-Spaces und Homeoffice – sprich Flexibilität – bestimmt werden.

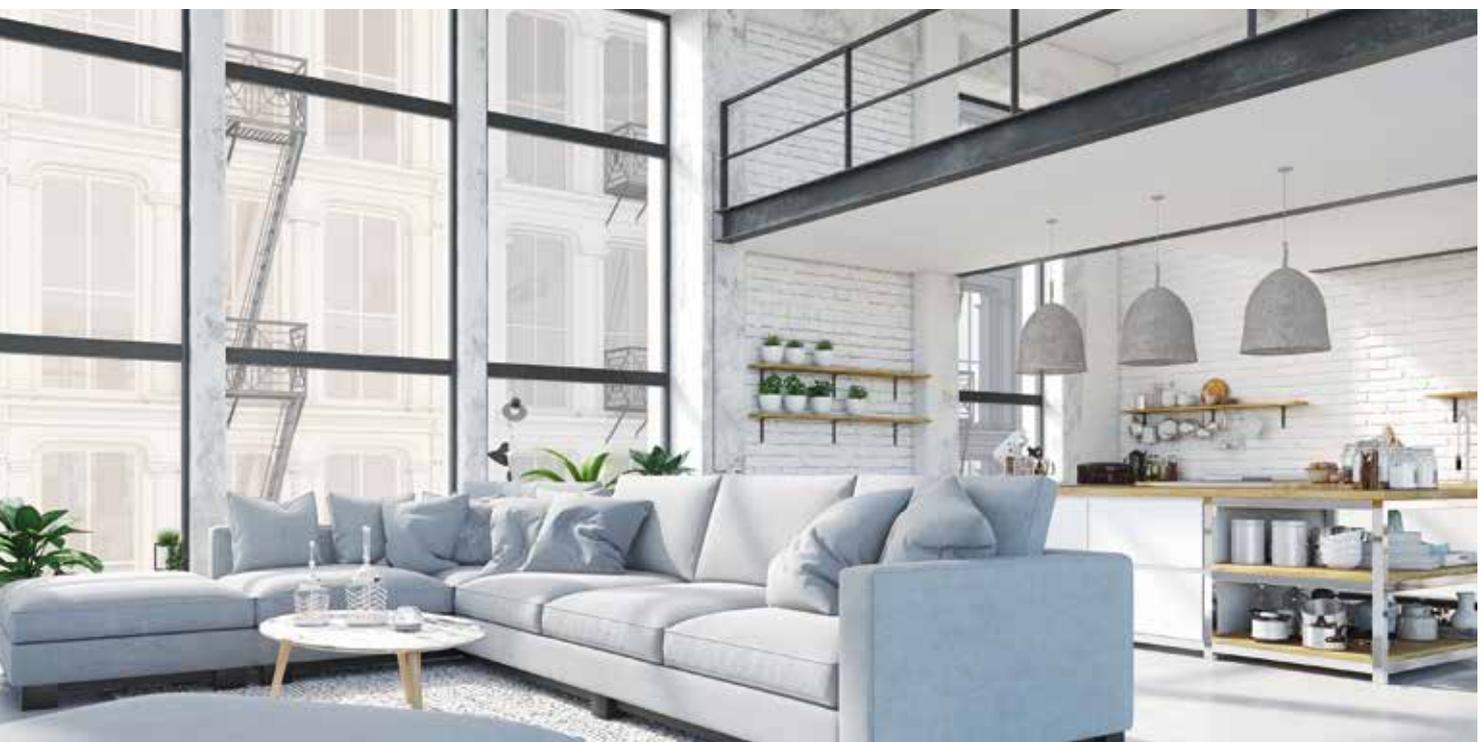
Zum Schluss: Was ist der am schönsten gestaltete Raum, den Sie im Thurgau bis dato gesehen haben?

Es gibt so viele gute Beispiele anspruchsvoller und toller Raumgestaltung im Thurgau, dass ich mich nicht auf eines festlegen möchte. Wenn es dennoch täte, würde meine Wahl wohl auf eines der vielen Baudenkmäler im Thurgau fallen.

Text: Stephan Ziegler
Bilder: Thomas Hary, zVg

Ohne Fachleute geht es nicht

Ein Blick in die Statistik zeigt: Der Anteil von alten Wohnbauten ist im Kanton Thurgau im Vergleich zur Gesamtschweiz relativ hoch. Knapp ein Viertel der Gebäude mit Wohnnutzung wurden vor 1914 erstellt. Im Gespräch erklärt Peter Schupp, Inhaber der Schupp GmbH Renovation & Umbau aus Kreuzlingen, worauf es bei Renovationen von Altbauten zu achten gilt, wann sich eine Sanierung lohnt und wie aus Alt ein nachhaltiges Alt-Neu wird.



Eigentümer, die Ihre Immobilie selbst bewohnen, investieren meist umfassender in das Objekt – wie etwa in diese Loftwohnung.

Peter Schupp, Bauland wird auch im Kanton Thurgau knapp – wie gross ist die Nachfrage nach Altbauten mit dem Ziel, sie auf «modern» zu trimmen?

Die Nachfrage nach älteren Objekten ist nach wie vor ungebrochen, aber nicht als Renditeobjekte von Investoren im Sinne einer Renovierung. Hier beobachte ich, dass aufgrund der aktuellen hohen Preislage je nach vorhandener Parzellengrösse Altbauten abgerissen und an ihrer Stelle Neubauten realisiert werden.

Worauf gilt es vor dem Kauf eines Altbau-Objektes zu achten, damit der neue Besitzer beim Umbau nicht böse und vor allem kostspielige Überraschungen erlebt?

Kaufwillige sollten nicht die Kosten scheuen, einen Fachmann für den meist grossen Renovationsbedarf beizuziehen –

und zwar schon vor Baubeginn. So sind sie vor unliebsamen Überraschungen geschützt und sparen dadurch unter dem Strich auch Geld.

Wann raten Sie vom Kauf einer Altbaute ab?

Wenn der Renovationsaufwand schwer abschätzbar ist und der Kaufpreis der Immobilie das persönliche Budget bereits stark strapaziert, sollte von einem Kauf abgesehen werden.

Gibt es eine Art Faustregel, die man anwenden kann, um schnell zu sehen, ob sich die Renovation einer Immobilie lohnt – und zwar für private Immobilienbesitzer wie für Investoren?

Nein, jedes Objekt ist ein Unikat und muss individuell durch Fachleute beurteilt werden.

Können hier auch digitale Tools helfen?

Digitale Tools wie Immobilienportale können helfen, das Wunschobjekt zu finden. Ist das Ziel aber von Beginn weg, die Altbaute zu sanieren und umzubauen, lohnt es sich, zusätzlich einen Experten beizuziehen.

Wenn jemand bereits eine Altbaute bewohnt und diese renovieren möchte: Was sind die wichtigsten Punkte, die es bei einem Umbau abzuklären gilt?

Bewohnt jemand die Altbaute, die er sanieren möchte bereits, ist das natürlich ideal: Der Besitzer ist bestens über das Objekt informiert und kennt dessen Schwachstellen. Die Wohnbedürfnisse des Eigentümers können klarer formuliert und dementsprechend zielgerichteter umgesetzt werden.

Nicht alles, was der Besitzer gerne umbauen würde, ist infolge von Vorschriften auch möglich. Was sind die häufigsten Stolpersteine?

Die Raumkonzepte älterer Häuser entsprechen meistens nicht unseren heutigen Wohnbedürfnissen. Um Änderungen zu realisieren, müssen grundlegende Voraussetzungen, wie Statik und allfälliger Denkmalschutz geprüft werden. Zu bedenken ist auch, dass unter gewissen Umständen eine Baubewilligung nötig ist, zum Beispiel bei einer Nutzungsänderung. Dabei besteht für Anstösser das Einsprucherecht. Bei einer Einsprache verzögert sich das ganze Projekt, was sich dann auch auf das Portemonnaie auswirkt.

Was empfehlen Sie Besitzern von Altbauten in diesem Fall, damit eine Renovation oder ein Umbau möglichst schlank realisiert werden kann?

Sehr wichtig ist die richtige Wahl der Handwerker und natürlich die des Bauleiters, wobei dieser auch aus einem Handwerksbetrieb kommen kann, der am Projekt beteiligt ist. Diesen Dienst bieten wir auch an. Weil ich täglich mindestens einmal die Baustelle besuche und kontrolliere, kann ich die einzelnen Handwerksbetriebe «managen» und damit die Umbauzeit verkürzen. Ebenfalls wichtig ist das Erstellen eines Terminplanes in Abstimmung mit jedem einzelnen Handwerksbetrieb. So ist gewährleistet, dass der Umbau reibungslos vonstattengeht.

Geht der Trend eher Richtung umfassender und entsprechend teurer Sanierungen oder eher in Richtung von leichten, billigeren Sanierungen?

Eigentümer, die Ihre Immobilie bereits längere Zeit selbst bewohnen, investieren meist umfassender in das Objekt. Sie erwarten eine hohe Qualität und sind bereit, einen angemessenen Preis dafür zu bezahlen. Für mich steht Qualität an erster Stelle, deshalb hat sich mein Unternehmen auch bei Umbauten und Renovationen einen Namen gemacht.

Und wie sieht die Situation bei Mietobjekten aus?

Mietobjekte und Investorenprojekte werden häufig mit grösserem Preisdruck renoviert, was sich meist auf die Qualität auswirkt, weil nicht immer alle Arbeiten von qualifizierten Fachkräften ausgeführt werden.

Gerne wird auch auf ehemalige Fabrik- bzw. Industriebäude zurückgegriffen, um sie in trendige Lofts zu verwandeln. Kann sich das auch für einen Privaten lohnen?

Da es sich hier oft um Kernsanierungen von grossvolumigen Objekten handelt, wird dieses Segment fast ausschliesslich



Peter Schupp, Inhaber Schupp GmbH:
Qualität an erster Stelle.

durch Investoren abgedeckt. Ein Privater kann sich dies nur selten leisten, da die Objekte meist sehr gross sind und eine grosse Landfläche aufweisen – und der Landpreis je nach Lage des Objekts häufig sehr hoch ist.

Nachhaltigkeit wird heute grossgeschrieben: Was empfehlen Sie Immobilienbesitzern, die ihre Immobilie nachhaltig und energieeffizient umbauen möchten?

Sie sollten sich zunächst mit qualifizierten Fachleuten absprechen und die zuständige Energieberatungsstelle der Gemeinde kontaktieren. Je nach Art der Sanierung gibt es auch Fördergelder von Gemeinde und Kanton, zum Beispiel bei der Sanierung der Gebäudehülle oder beim Ersatz eines Heizsystems mit fossilen Brennstoffen durch ein nachhaltiges Heizsystem.

Zum Schluss: Wieso soll man eine sehr alte Liegenschaft sanieren statt abreißen und neu bauen?

Hier stellt sich immer die Frage, ob es langfristig gesehen sinnvoller ist, ein Objekt zu sanieren oder einen Rückbau dieses Objekts mit anschliessendem Neubau zu realisieren. Energieeffizient sind Neubauten deutlich effizienter und die Raumeinteilung kann frei gewählt werden. Dabei kann aber auch oft der Charme bestehender Quartiere verloren gehen. Alles in allem schonen Sanierungen Ressourcen und Energie und erhalten älteres Kulturgut.

Text: Tanja Millius
Bilder: Thomas Hary, 123rf



LEADER ist eine Marke – und davon profitieren auch Sie!

Der LEADER ist zum Label für ein starkes Unternehmertum mit Visionen geworden. Ob Firma, Verband oder Organisator einer Veranstaltung: Wir sind Ihr Partner und realisieren mit Ihnen ein Magazin, das vollumfänglich oder teilweise anzeigenfinanziert ist, professionell umgesetzt wird und direkt von der exklusiven Zielgruppe der Entscheidungsträger aus Wirtschaft und Politik in der Ostschweiz profitiert. Bei Fragen stehen wir Ihnen per Telefon unter 071 272 80 50 oder via Email unter leader@metrocomm.ch gerne zur Verfügung.

www.leaderdigital.ch

LEADER | SPECIAL



RAZ – EINFACH, BEQUEM UND SCHNELL ENTSORGEN

Vor den Einwurf fahren, einwerfen, **RAZFATZ** fertig.

Unsere Regionalen Annahmезentren (RAZ) finden Sie in Weinfelden, Kreuzlingen, Frauenfeld und Hefenhofen

Öffnungszeiten und Infos unter: www.kvatg.ch



Reutipark, Kreuzlingen

www.reutipark-kreuzlingen.ch

Grosszügige Mietwohnungen in Zentrumsnähe.

Die neuen Mietwohnungen begeistern durch einen herausragenden Wohnkomfort, modernen Ausbaustandard und heimeliger Atmosphäre.

1.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	840
2.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	1'260
3.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	1'590
4.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	1'960

*Mietzinse exkl. Nebenkosten



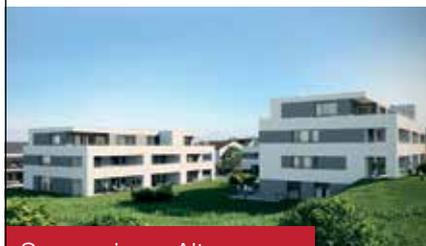
Seesicht, Freidorf

www.seesicht-freidorf.ch

Attraktive Eigentumswohnungen.

An leicht erhöhter, optimal besonnener Lage in Freidorf entstehen 15 Eigentumswohnungen. Der grosse, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit offener Küche strahlt ein gemütliches Ambiente aus. Geniessen Sie von der Terrasse aus die wunderbare Weitsicht auf den Bodensee.

4.5-Zimmer Wohnung (EG)	CHF	620'000
4.5-Zimmer Wohnungen (OG) ab	CHF	630'000



Sunnewiese, Altnau

www.sunnewiese-alttau.ch

Eigentumswohnungen an sonniger Lage.

An sonniger Wohnlage in Altnau entstehen 31 attraktive, lichtdurchflutete Eigentumswohnungen im zertifiziertem MINERGIE-Standard. Die Smart-Home-Steuerung bietet Ihnen dabei maximalen Komfort.

3.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	495'000
4.5-Zimmer Wohnungen ab	CHF	635'000

Beratung und Verkauf

THOMA

IMMOBILIEN TREUHAND

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13a
8580 Amriswil

Tel. 071 414 50 60

Vertrauen seit 1978.

Nur kaufen, was zu einem passt

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt im Thurgau hoch, insbesondere bei Einfamilienhäusern. Dies wirkt sich auch auf das Preisniveau aus, das ebenfalls gestiegen ist. Im Gespräch erklärt der eidg. dipl. Immobilienreuhänder Attila Wohlrab, Inhaber und Geschäftsführer der Kreuzlinger und Arboner Immokanzlei AG, wo die «Hotspots» im Thurgau sind, worauf es beim Hauskauf ankommt und was den Thurgau als Markt besonders macht.



Immokanzlei-Geschäftsführer Attila Wohlrab: Vor lauter Digitalisierung den Kunden nicht vergessen.

Attila Wohlrab, kann sich eine junge Familie im Thurgau überhaupt noch ein Eigenheim leisten?

Das ist in der Tat schwerer geworden, nicht nur im Thurgau. Eigentlich eine schräge Situation – die Zinsen sind auf einem absoluten Rekordtief und die Hürden für einen Kauf werden höher. Ohne Unterstützung oder sehr frühes Sparen ist es für junge Familien schwer geworden.

Bei der Kreditvergabe durch die Banken ist die Tragbarkeit ein entscheidender Faktor. Wie kann ein potenzieller Käufer seine Aussicht auf einen Kredit erhöhen?

Die tiefen Zinsen sind auch eine Chance: Erste Banken bieten bei einer knappen Tragbarkeit Finanzierungen mit einer hohen Amortisationspflicht an, mit den tiefen Zinsen ist das gut umsetzbar. Das sollten übrigens auch andere machen, die in Immobilien investiert sind! Weitersehen wir in den letzten Jahren vermehrt, dass Eltern und Grosseltern Unterstützung bieten.

Wo im Thurgau ist die Nachfrage hoch und sind die Objekte entsprechend teurer?

Sobald eine gute Infrastruktur vorhanden ist (öV, Schulen, Einkauf, Kultur, Individualverkehr), steigen die Preise derzeit noch weiter. Auch die Nähe zu Zürich und St.Gallen sind Preistreiber. In ländlichen Gebieten ohne Infrastruktur wird es zukünftig ein Überangebot bei Wohnungen und Häusern geben. Denn auch Menschen im dritten Lebensabschnitt suchen die Nähe zu Zentren.

Weichen potenzielle Käufer infolge des hohen Preisniveaus von Einfamilienhäusern vermehrt auf Reiheneinfamilienhäuser oder Stockwerkeigentum aus?

Das ist schon seit einigen Jahren spürbar, daher sind auch die Preise im Segment «günstiges Stockwerkeigentum und Reihenhäuser» übermässig stark gestiegen. Die Frage, die sich jeder stellen muss, ist wohl die, ob er wirklich kaufen will. Gerade in der Schweiz haben wir Mietwohnungen mit einem hohen Standard – und die Mietzinsen sind mehrheitlich vernünftig.

Der Leerwohnungsbestand ist in der ganzen Schweiz ein Thema; Experten sagen, es würden zu viele Wohnung gebaut, die dann leer stehen. Wie sieht es im Thurgau aus?

Zentren wie die Bezirke Kreuzlingen, Frauenfeld und Weinfelden werden die Neubauten mit Zuwanderung (regional und national) und Wegfall von Altbauten kurz- und mittelfristig auffangen. Ausserhalb wird es etwas länger dauern.

Was gilt es auf Käuferseite besonders zu beachten?

Man sollte für sich selber überlegen, was man genau will, entsprechend der eigenen Lebensphase. Kein Sinn macht es, auf das Schnäppchen zu warten, das gibt es fast nie. Meist sind das Lockvogelangebote. Ich halte mich da etwas an die Aussage: «Wenn etwas gratis ist, bist vielleicht Du die Ware.»

Und was auf Verkäuferseite?

Ein Verkauf sollte mental vorbereitet und klar sein. Insbesondere bei selbst genutztem Eigentum: Es gibt einen Wert und Preis. Da sollte man auch realistisch bleiben und vielleicht

etwas weniger auf Nachbarn, Freunde oder Hobbymakler hören. Meist wissen es diese nicht wirklich besser. Mit einem falschen Preis und einer zu langen Angebotsdauer kann die Liegenschaft zum Ladenhüter werden, was dann erst richtig auf den Preis drückt.

Hat die Digitalisierung die Immobilienbranche verändert?

Als ich angefangen habe, wurden Liegenschaften ausschliesslich via Zeitung vermarktet. Heute machen wir virtuelle Rundgänge, die man auf einem Smartphone anschauen kann. Sie können auf den Balkon stehen und schauen, wie die Sonneneinstrahlung ist oder wie das Nachbarhaus aussieht. Da ist schon sehr viel, und es kommt laufend Neues dazu. Aber man darf vor lauter Digitalisierung den Kunden nicht vergessen. Eine Immobilie ist immer etwas Persönliches, wo man lebt, streitet und Freude hat, Kinder gross zieht und auch stirbt. Diese Emotionen sind digital nur schwer erfassbar.

Und welche digitalen Tools nutzen Sie besonders?

Verschiedene, die wir je nach Objekt einsetzen. Eine Gewerbeliegenschaft, Industrieland oder ein Reihenhaus haben verschiedene Kundensegmente. Da gilt es, die richtigen Systeme anzuwenden. Diese müssen auch zum Kunden passen. Auch im 2020 gibt es noch viele, die nur ihr Telefon nutzen.

Andererseits kann jeder potenzielle Verkäufer seine Immobilie auf vielen Portalen selber ins Internet stellen – wozu braucht es überhaupt noch Immobilienmakler?

Gesetzlich wird es immer komplexer, mit einer gewissen Grundkenntnis kann der Eigentümer aber tatsächlich einiges selber machen. Die Frage ist natürlich immer die Haftung und was man wirklich spart, wenn man Fehler macht. Für viele sind aber auch die Emotionen zu gross, um bei einer

langjährig selbst bewohnten Liegenschaft mit Kaufinteressenten zu verhandeln. Interessenten, Gaffer oder Nachbarn können manchmal mit ihren Aussagen die Verkäufer auch verletzen.

Immobilienmakler gibt es viele. Worauf ist bei der Auswahl besonders zu achten?

Fachkompetenz und Referenzen sind sehr wichtig und heute absolute Bedingung. Am wichtigsten empfinde ich jedoch das Vertrauen in die Immobilienfirma: Ist der Makler ehrlich, verspricht er nicht einfach alles oder stimmt allem blind zu? Kann er dem Verkäufer auch richtig zuhören und auf ihn eingehen? Es ist wie in der Liebe: Das Bauchgefühl muss stimmen! Man geht eine Beziehung ein und es geht meist um viel Geld und auch Emotionen.

Oft hört man auch, das Immobilienbusiness sei ein Beziehungsgeschäft. Wie sehen Sie das als Profi?

Durch lange, gute und vor allem ehrliche Beziehungen entsteht das besagte Vertrauen. Da muss auch mal eine unbequeme Aussage Platz haben. Das ist aber in jeder Branche und natürlich auch im Privaten so.

Und was bietet die Immokanzlei, was andere Büros vielleicht nicht bieten können?

Unsere Fachkompetenz ist sehr hoch und wir geniessen ein hohes Vertrauen bei privaten Kunden, aber auch bei Banken und Investoren. Und wir können zuhören! Ich habe schon Menschen empfohlen, das Haus nicht zu verkaufen, weil sie emotional noch nicht bereit waren. Logisch erhalten wir dann keine Provision, aber wir haben zugehört und Vertrauen gewinnen können.

Text: Tanja Millius

Bilder: Thomas Hary, Kellerarchitekten

Die Nähe zu Zürich und St.Gallen – im Bild ein Einfamilienhaus in Götighofen – wirkt preistreibend.





Zahn + Co. AG



Perfekt kombiniert

Ihr Partner für Gebäudetechnik im Thurgau

In Kreuzlingen realisierten wir Heizung, Lüftung und Sanitär im Neubau der Velomanufaktur Tour de Suisse.

➔ haelg.ch/velomanufaktur

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

haelg.ch

 **Implenia** Ihre Baupartnerin mit Biss.



Implenia Schweiz AG, Division Buildings – Region Zürich/Ost, Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld

www.implenia.com

MUT HEISST MACHEN

WIR MACHEN MIT.

MIT PASSENDEN VERSICHERUNGSLÖSUNGEN
AUS EINER HAND.

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

Wir beraten Sie gerne.

Ihr Berater: Oliver Gregus
Verkaufsleiter Unternehmenskunden
Tel. 058 357 24 04, oliver.gregus@allianz.ch

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



Allianz 