

Gut funktionierender Immobilienmarkt, aber es gibt Ausnahmen

# Ungebrochenes Interesse an Wohneigentum

**Der Immobilienmarkt in der Region St.Gallen funktioniert bestens. «Die Nachfrage nach Wohneigentum ist nach wie vor ungebrochen», stellt Walter Locher, Präsident des Hauseigentümer-Verbandes Kanton St.Gallen (HEV St.Gallen), auf Anfrage fest.**

Deshalb seien an gesuchten Standorten nahe der Zentren weiterhin Preissteigerungen zu bemerken. Festzustellen sei eine hohe Nachfrage im mittleren und tiefen Segment, während teure Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit Preisen von deutlich über einer Million nicht mehr so gefragt seien. Nach wie vor in hoher Masse gesucht sei Wohneigentum in der Stadt St.Gallen und in den angrenzenden Gemeinden, wo das Angebot nach wie vor hinter der Nachfrage herhinkte. Besonders nachgefragt seien Objekte, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen seien. Daher sei die Schaffung von Wohneigentum in den Brachen des Bahnhofareals St.Fiden von Bedeutung. Um den gut funktionierenden Immobilienmarkt weiter zu stärken, müssten die steuerlichen Belastungen im Auge behalten und für genügend Arbeitsplätze gesorgt werden, erklärt Locher mit Blick auf die Zukunft.

## **Einfamilienhäuser als rares Gut**

In der MS-Region St.Gallen erwies sich das Wohneigentum nach dem neuen Immobilienmarkt-Bericht der St.Galler Kantonalbank (SGKB) auch im vergangenen Halbjahr einmal



FDP-Kantonsrat Walter Locher, HEV-Präsident Kanton St.Gallen.

mehr als gefragt. Moderate Vermarktungszeiten und die jüngst wieder beobachteten Preisanstiege bezeugten, dass das Angebot in praktisch allen Gemeinden gut aufgenommen werde. In der Stadt St.Gallen ortet die SGKB ein nennenswertes Wachstums- respektive Verdichtungspotenzial. Weiter stellt auch die SGKB fest, dass Einfamilienhäuser in der Region St.Gallen ein rares Gut darstellten. Am höchsten erweise sich die Marktanspannung derzeit in der Gemeinde Gossau, wo auch die Handänderungspreise für Einfamilienhäuser im letz-

ten Jahr um mehr als zehn Prozent gestiegen seien. Angesichts der Beliebtheit der Region St.Gallen als Wohnstandort dürfte sich gemäss SGKB der Druck auf die Preise weiter fortsetzen.

## **Gute Zeit für die Mieter**

Gute Nachrichten hat die Credit Suisse (CS) in ihrem eben erschienenen neuen Immobilien Monitor mit dem Titel «Tiefzinsen produzieren Leerstand» für die Mieter parat. Sie dürften in den kommenden Jahren am längeren Hebel sitzen. Dies sollte nach der CS all denjenigen Kräf-

ten, die zu Markteingriffen und zusätzlichen Regulierungen aufrufen, Grund genug sein, ihre Position zu überdenken. Geduld sei auf dem trägen Immobilienmarkt häufig der bessere Ratgeber als voreilige Eingriffe ins Marktgefüge, die das empfindliche Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage aus den Angeln heben könnten.

In der Region St.Gallen-Rorschach kann dank der Leerstände von einem gut funktionierenden Markt gesprochen werden, wie auch Locher festhält und aus den Erhebungen der SGKB hervorgeht. Wie der Statistik entnommen werden kann, liegt die Leerwohnungsziffer bei 3,1 Prozent, in den Zentren bei 1,9 Prozent. 836 Wohnungen und Häuser sind gegenwärtig in der Immobiliendatenbank aufgeführt. Das Mietpreiswachstum ist laut CS in der ganzen Schweiz gemäss Landesindex der Konsumentenpreise letztes Jahr nur noch um 0,2 Prozent gestiegen.

## **Gezielte Investitionen**

Die Investitionen in Immobilien bleiben trotz der Abschwächung der Zuwanderung gemäss dem Immobilienmonitor der CS weiterhin interessant, wobei natürlich die Attraktivität der Standorte zu beachten ist. Ungeachtet der verschärften Eigenkapitalanforderungen ist der Wunsch nach Wohneigentum dank tiefer Hypothekenzinsen gross. Eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes sei 2017 als wahrscheinlich anzunehmen. Ein Rückgang des Durchschnittszinssatzes unter die Schwelle von 1,375 Prozent sei

technisch kaum mehr möglich. Nach den CS-Prognosen dürfte aber die Nachfrage nach Wohneigentum ab 2020 sinken. Die Gründe liegen in den hohen Immobilienpreisen und den regulierungsbedingt verschärften Finanzierungsanforderungen.

## **Überangebote**

Bei den kommerziellen Immobilien machen sich in der Region St.Gallen-Rorschach stärkere Überangebote bemerkbar als im Wohnungssektor. So ist hier der Strukturwandel im Verkaufsflächenleerstand teilweise sichtbar geworden, auch in der Stadt St.Gallen, wo sogar im Zentrum etliche Geschäftslokale leer stehen. Zugeständnisse bei den Vermietungskonditionen könnten zweifellos zu einer Änderung der Situation führen. Von Bedeutung ist in St.Gallen die nochmalige Ausweitung des Verkaufsflächenangebots im Zentrum durch die neuen SBB-Angebote in der Unterführung ab dem nächsten Jahr.

Da sich die Beschäftigungszunahme in den klassischen Bürobranchen abgeschwächt hat und strukturelle Veränderungen zu bemerken sind, resultiert nur eine geringe Zusatznachfrage nach Büroflächen. Das Angebot in St.Gallen ist gemäss Liste der Stadt gegenwärtig sehr gross. Für Immobilieninvestoren wird gemäss CS der Umgang mit Leerständen in den kommenden Monaten und Jahr dominieren: «Vorwärtsstrategien mit Totalsanierungen beheben das Problem nur partiell und nur dann, wenn die Objekte wegen schlechten Zustands leer stehen.»

Franz Welte