

MEDIENMITTEILUNG

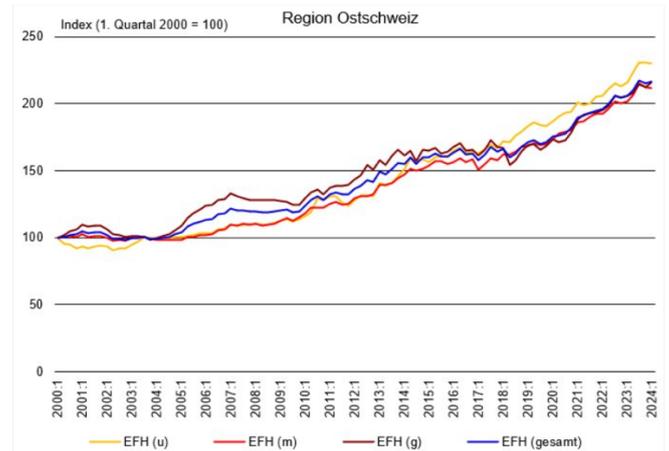
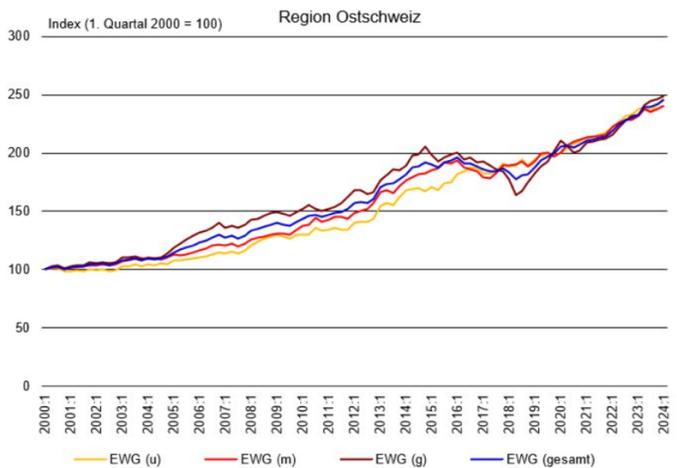
Immobilienmarkt Ostschweiz: Wachstum unter Potential

Zürich, 27. Juni 2024 – Wohnen beschäftigt die Gesellschaft – am Immo Talk von newhome beleuchteten mehrere Experten das Thema aus unterschiedlichen Perspektiven: Über steigende Immobilienpreise in der Ostschweiz, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen und Erfolgsmodelle für energieautarkes Wohnen.

Der Immobilienmarkt hierzulande ist geprägt von einem knappen Angebot, einer anhalten hohen Nachfrage und dadurch auch von steigenden Preisen. Wie sieht die Lage in der Ostschweiz aus? Dr. Stefan Fahrländer vom Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner Raumentwicklung fasst die Lage am Immo Talk des Immobilienportals newhome zusammen: „Die erneute Senkung des Leitzinses am 20. Juni ist für alle, die eine Hypothek haben oder aufnehmen wollen, eine positive Nachricht. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt, trotz teilweise eingetrübter Konjunktur, intakt. Das führt dazu, dass gemäss unseren Prognosen die Preise für Wohneigentum in der Ostschweiz weitgehend weiterhin ansteigen werden.“

Schlechte Konsumentenstimmung

Fahrländer geht am Immo Talk genauer auf die makroökonomischen Bedingungen ein, die auch die Lage am Immobilienmarkt stark beeinflussen. So würden ein verhaltenes Wirtschaftswachstum mit einem BIP-Wachstum unter Potential sowie eine schlechte Konsumentenstimmung in der Summe nicht sehr zuversichtlich stimmen. Die schwächelnde Konjunktur, insbesondere in Teilen des 2. Sektors, sei mitunter ein Grund für die erneute Senkung des Leitzinses durch die SNB.



Transaktionspreisindizes Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser Ostschweiz. Quelle: FPRE.

Er wirft zudem einen Blick auf die Preisentwicklung für Wohneigentum in der Region Ostschweiz: Insgesamt würden die Preise für Eigentumswohnungen über alle Segmente hinweg steigen, nur im Rheintal und Oberthurgau sei die Preisentwicklung leicht negativ. Auch für die Jahre 2024 und 2025 erwartet er steigende Preise. Ein wenig anders sieht die Preisentwicklung gemäss Fahrländer bei den Einfamilienhäusern aus: Hier würden sich die Preise momentan eher seitwärts bewegen, in Appenzell Ausserrhoden und St. Gallen leicht positiv, in Appenzell Innerrhoden und Teilen von St. Gallen wie Rorschach und Wil sogar leicht negativ. Auch hier prognostiziert er eine positive Preisentwicklung für die Jahre 2024 und 2025.

Energetisch sanieren lohnt sich

Auch die Nachhaltigkeit von Immobilien war am Talk ein Thema. Remo Thoma, Spezialist Nachhaltige Immobilien bei der Thurgauer Kantonalbank, gibt einen Überblick über den Zusammenhang von Klima und Gebäuden und zeigt auf, dass sich z.B. die Jahresmitteltemperatur in der Schweiz seit 1864 um 2 Grad erhöht hat. Um das Netto-Null-Ziel des Bundes bis 2050 zu erreichen, müssten pro Jahr immer noch ca. 30'000 fossile Heizungen ersetzt werden. Die Wechselwirkung von Klimaveränderungen und Immobilien mache auch Massnahmen im Gebäudesektor nötig, werden doch 26% aller CO₂-Emissionen in der Schweiz von diesem Sektor verursacht. Hier sieht Thoma ein enormes Potential, um den Ausstoss von Treibhausgasen zu reduzieren. 80 Prozent aller Gebäude in der Schweiz wurden nämlich vor 1990 erbaut und sind in der Regel fossil beheizt. Jedoch beträgt die Sanierungsrate aktuell lediglich ein Prozent.

Er stellt am Immo Talk zwei Lösungsansätze zur Gebäudemodernisierung vor: Eine effizientere Gebäudehülle und/oder eine Modernisierung der Gebäudetechnik. Erstere minimiert den grundlegenden Energiebedarf und verfügt dadurch über ein hohes Energieeinsparpotential, während eine Modernisierung der Gebäudetechnik hohes CO₂-Einsparpotential beinhaltet. Mit beiden Lösungsansätzen lassen sich langfristig Kosten sparen. Thoma zeigt am Talk nicht nur die Notwendigkeit von energetischen Sanierungsmassnahmen auf, er teilt auch handfeste Tipps und Tricks zur Umsetzung: Er gibt einen umfassenden Überblick über die Finanzierung, Beratungsangebote (GEAK), den Effekt der Fördermittel und über Berechnungsmodelle für Einsparungen und steuerliche Vorteile durch Sanierungen.

Energieautarkes Haus soll Schule machen

Energieexperte Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld schliesslich geht am Anlass darauf ein, wie wir in Zukunft wohnen werden. Eine mögliche Lösung sieht er in energieautarken Häusern. Leukefeld geht dabei von einem Ansatz aus, der für Mieter und Vermieter auch finanzielle Vorteile bringt: Statt wie bis anhin die Kosten etwa für Elektrizität oder Wärme periodisch abzurechnen, würde eine Pauschalmiete mit inbegriffener Energieflatrate die Kosten über mehrere Jahre stabil halten. Energieautarke Mehrfamilienhäuser mit Pauschalmieten bringen nicht nur eine bessere Berechenbarkeit der Kosten für die Mieter mit sich, sondern verhindern auch gestrandetes Anlagevermögen. Diese Idee ist mehr als blosser Utopie: Im deutschen Aschersleben wurden bereits zwei Plattenbauten aus DDR-Zeiten zu weitestgehend energieautarken Mehrfamilienhäusern mit Pauschalmiete umgebaut. Gelungen ist dies unter anderem durch eine grosszügige Verbauung von Solarpanels an der Fassade, einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, Infrarotheizung und Autarkieboilern. Durch die Wiederverwendung der bestehenden Bausubstanz und wenig verbauter Technik können zudem die Kosten für die Mietenden tief gehalten werden.

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Medienkontakt

newhome.ch AG

Talacker 41

8001 Zürich

medienstelle@bopcom.ch