

INVEST

@SG

LEADER-Sonderausgabe
zum Immobilienstandort St.Gallen

Marktanalyse

St.Galler Immobilienmarkt:
Wachsender Bedarf, knappe
Ressourcen.

Investieren

Immobilien oder doch Aktien?

Finanzieren

Worauf es bei der Immobilien-
finanzierung jetzt ankommt.



Geplant für uns.
Gebaut für Sie.



St.Galler Immobilienmarkt: Wachsender Bedarf, knappe Ressourcen

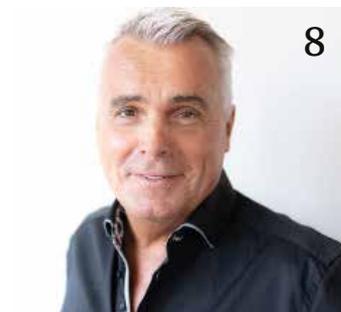
Wie entwickeln sich die Preise fürs Eigenheim im Kanton St.Gallen? Wo mietet es sich noch günstig? Was ist vom Restjahr 2024 noch zu erwarten – und was von 2025? Gemeinsam mit Fachleuten wirft der LEADER einen Blick auf den St.Galler Immobilienmarkt. Einig sind sich alle: Vorschriften und Einsprachen sollten zurückgebunden werden.

Michel Staubli vom SVIT Ostschweiz beobachtet, dass die Nachfrage nach Eigenheimen und Mietwohnungen weiterhin wächst, während die Preise für Renditeobjekte stabil bleiben. «Die Nachfrage nach Immobilien wird weiter zunehmen, was insbesondere für die Baubranche positive Auswirkungen haben wird.» Die Lage auf dem Markt werde sich jedoch durch das begrenzte Angebot weiter verschärfen. «Der Leerstand von Wohnungen wird weiter sinken, das Angebot an Immobilien bleibt knapp.» Problematisch sei die Bodenpreisentwicklung: «Die Bodenpreise steigen aufgrund des geringen Angebots weiter, das treibt auch die Immobilienpreise nach oben», warnt Staubli. Er betont auch die zunehmende Bedeutung von Einspruchsmöglichkeiten, die den Bau neuer Projekte oft verzögern oder sogar verhindern.

«Die Verzögerungstaktik von privaten Einsprechern und der Einfluss des Heimatschutzes machen es oft schwierig, Neubauten oder Umbauten zeitnah umzusetzen.» Staubli fordert, dass diese Einspruchsrechte eingeschränkt werden, um die Effizienz der Bauprozesse zu steigern. «Wir sollten das Beispiel des Kantons Thurgau nehmen, wo die Einspruchsmöglichkeiten bereits restriktiver gehandhabt werden.»

Auch **Stefan Lemberger** von der Hugo Steiner AG sieht die Preisentwicklung im Kanton als stabil, primär aufgrund der geringen Teuerung. «Diese hat sich unter der Zwei-Prozent-Marke eingependelt; wir sehen daher eine allgemeine Preisstabilität auf dem Immobilienmarkt.» Für die zweite Jahreshälfte 2024





1 Beni Beerli, Immobilienvermarkter Gemag Gebrüder Müller AG, St.Gallen; **2 Remo Bienz**, Gründer und Mitinhaber Fortimo AG, St.Gallen; **3 Christian G. Brunner**, Dozent für Immobilienbewertung und Bau- und Planungsrecht, St.Gallen; **4 Daniel Hengartner**, CEO Reseda Invest AG, Wil; **5 Stefan Lemberger**, CEO Hugo Steiner AG, St.Gallen; **6 Daniel Mosch**, Partner RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten; **7 Michel Staubli**, Vorstand SVIT Ostschweiz, Gossau; **8 Beat Schweizer**, Geschäftsführer Schweizer Business Haus AG, Oberbüren.

> erwartet er keine grossen Veränderungen bei den Preisen, sieht jedoch in der Zinspolitik einen entscheidenden Einflussfaktor. «Mit Spannung erwarten wir die nächsten Entscheidungen der SNB in Bezug auf mögliche Zinssenkungen.» Für 2025 rechnet Lemberger mit einem positiven Trend, vorwiegend durch weitere Zinsanpassungen nach unten, die den Immobilienmarkt beleben könnten. Er warnt jedoch vor den Herausforderungen, mit denen Investoren konfrontiert sind. «Die Immobilien-Angebotspreise sind oft nicht an das aktuelle Zinsumfeld angepasst, was es schwierig macht, attraktive Objekte zu realistischen Preisen zu finden.» Viele Verkäufer hätten ihre Preisvorstellungen noch nicht korrigiert, was zu einer gewissen Zurückhaltung bei den Käufern führe. Dennoch sieht Lemberger Chancen für Investoren, da derzeit viele institutionelle Investoren ihre Portfolios bereinigen und interessante Liegenschaften auf den Markt kommen. «Dies bietet Investoren die Chance, spannende Objekte zu mehr oder weniger attraktiven Preisen zu erwerben.»

Beni Beerli von der Gemag Gebrüder Müller AG beobachtet eine spürbare Nachfrageerhöhung. «Die Zinssenkungen der letzten Monate haben die Nachfrage wieder deutlich angekurbelt; dies hat die Preise stabilisiert», sagt auch Beerli. In bestimmten Segmenten, speziell bei Renditeobjekten, seien

die Preise sogar leicht gestiegen. «Wir sehen eine erhöhte Dynamik am Markt für Renditeobjekte, da die sinkenden Finanzierungskosten das Interesse der Investoren geweckt haben.» Diese Entwicklung erwartet Beerli auch für das kommende Jahr. «Mit weiteren Zinssenkungen rechnen wir auch für 2025 mit einer steigenden Nachfrage nach Renditeobjekten und Wohneigentum.» Dabei sieht er hauptsächlich in städtischen Gebieten im Kanton, wo qualifizierte Arbeitskräfte hinzuziehen, eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. «Diese profitieren von der Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte, was die Nachfrage nach Mietwohnungen auf einem konstant hohen Niveau hält.» Als Herausforderungen nennt Beerli die steigenden Baukosten sowie die strengeren regulatorischen Anforderungen, die die Entwicklung neuer Projekte erschweren. «Hohe Kosten und viele Auflagen machen es schwer, Projekte wirtschaftlich sinnvoll zu realisieren.» Dennoch sieht Beerli auch Chancen in den urbanen Zentren der Ostschweiz, wo die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleibt. «Das verspricht langfristig stabile Renditen.»

Remo Bienz von der Fortimo AG sieht die Entwicklung der Preise in der zweiten Jahreshälfte 2024 als eher stagnierend, mit leichten Preissteigerungen aufgrund der Zinssenkungen. «Wir sehen sowohl im Miet- als auch im Verkaufssegment eher eine Seitwärtsbewegung», erklärt Bienz. Für das kommende Jahr erwartet er keine Entlastung bei den Preisen und prognostiziert moderate Steigerungen. «Die Zinssenkungen werden sich positiv auf den Markt auswirken; es dürften wieder mehr Eigentumswohnungen nachgefragt und verkauft werden.» Besonders die langen Bewilligungszyklen und die zahlreichen Auflagen erschweren jedoch die Bautä-

tigkeit, was die Angebotsknappheit verschärft. «Die langen Wartezeiten bei den Genehmigungsprozessen und die zahlreichen Auflagen schrecken viele Investoren ab.» Dies habe auch dazu geführt, dass viele Investoren ihre Aktivitäten in anderen Regionen oder Anlageklassen verlagerten, da sich das Investieren in Wohnimmobilien nicht mehr rentiere. «Manche ziehen sich gar aus dem Markt zurück, da die langen Bewilligungsprozesse und die steigenden Kosten die Rentabilität schmälern.»

Auch **Daniel Mosch** von der RT Immobilien Treuhand AG hebt hervor, dass sich die Preise im Eigenheimmarkt auf hohem Niveau stabilisieren. Besonders verhältnismässig günstige Objekte seien nach wie vor stark nachgefragt. «Diese ziehen viele Kaufinteressenten an, da sie die Eigenmittelvorschriften noch erfüllen können.» Für 2025 erwartet er, dass die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt, solange keine geopolitischen Verwerfungen auftreten. Die Zinssenkungen hätten zudem einen positiven Einfluss auf die Finanzierungsmöglichkeiten, was die Nachfrage zusätzlich belebe. «Sinkende Zinsen machen die Finanzierung günstiger, was die Nachfrage nach Wohneigentum weiter antreiben wird.» Als Herausforderung sieht auch Mosch die zuneh-

menden behördlichen Auflagen, die den Bauprozess erschweren. «Die Auflagen nehmen zu, was Bauvorhaben verkompliziert und die Baukosten erhöht.» Gleichzeitig sieht er im sinkenden Leerstand eine Chance für Investoren. «Dieser bietet Investoren gute Renditechancen im Mietsegment.»

«Die Umnutzung von bestehenden Gewerbeflächen bietet Potenzial für neue Wohnprojekte, besonders in städtischen Gebieten.»

«Es gibt verschiedene Immobilienmärkte im Kanton, die sich unterschiedlich entwickeln», sagt **Daniel Hengartner** von der Reseda Invest AG in Wil. Während sich die Renditeliegenschaften stabilisieren, sieht er bei Eigenheimen eine leichte Preiserholung. «Da sehen wir wieder einen leichten Preisanstieg, insbesondere in Toplagen.» Dennoch sei die Preisdynamik im Eigenheimsegment gebremst, da sich aufgrund der hohen Kaufpreise

Anzeige

NEUBAUPROJEKT SÄGEWIES III IN HEIDEN

3.5- bis 5.5-Zimmer Wohnungen

- » Wohngenuss in Hanglage zum fairen Preis
- » Herrliche Sonnenterrassen bzw. Gärten
- » Hohe Lebens-/Freizeitqualität in Heiden
- » Ruhige Lage umgeben von Grün
- » Baubeginn im Oktober 2024



www.zima.ch

Ein Wohnprojekt von
levenproperty

ZIMA
50 Jahre Vertrauen



Mehr als Reinigung.

Easy.



Nachhaltigkeit ist bei Pronto eines der zentralen Anliegen. Bei unseren umfassenden Dienstleistungen rund um perfekte Sauberkeit spielen ökologische, soziale und ökonomische Fragen deshalb eine bedeutende Rolle. Gemeinsam schlagen wir einen Weg in eine saubere Zukunft ein.

pronto-ag.ch

pronto
Wir verstehen mehr
als Reinigung.

> viele Menschen kein Eigentum mehr leisten könnten. «Das hemmt natürlich die Preisentwicklung.» Im Luxussegment bleiben die Preise stabil. «Dieses bleibt weitgehend unbeeinflusst; die Preise in den Toplagen werden sich weiterhin gut entwickeln.» Als Herausforderung sieht er den Mangel an verfügbarem Bauland. «Bauland ist rar, und aufgrund der Preisentwicklung und der zu tiefen Ausnutzung lohnen sich viele Projekte nicht mehr», warnt Hengartner. Für Investoren sieht er dennoch Chancen, vornehmlich in der Entwicklung von Zentren. «Wer das baut, was die Wohnungssuchenden verlangen, wird weiterhin Erfolg haben, vorrangig in städtischen Gebieten.» Hengartner fordert eine drastische Reduktion der Einspruchsmöglichkeiten bei Bauprojekten, um die Bauprozesse zu beschleunigen. «Diese müssen dringend eingeschränkt werden, um die Bautätigkeit zu fördern.»

«Lange Wartezeiten bei den Genehmigungsprozessen und zahlreiche Auflagen schrecken Investoren ab.»

Christian G. Brunner, St.Galler Dozent für Immobilienbewertung und Bau- und Planungsrecht, sieht in der begrenzten Verfügbarkeit von Bauland eine der grössten Herausforderungen für den St.Galler Immobilienmarkt. Gleichzeitig sieht er jedoch Chancen in der Umnutzung bestehender Flächen, insbesondere von Gewerbeflächen zu Wohnimmobilien. «Die Umnutzung bietet Potenzial für neue Wohnprojekte, besonders in städtischen Gebieten.» Diese Entwicklungen erfordern jedoch politische Unterstützung und eine Anpassung der Zonenpläne, die derzeit in vielen Gemeinden überarbeitet werden. «Das sollte neue Nutzungsmög-

lichkeiten für bestehende Flächen schaffen.» Denn die steigenden Bodenpreise sind laut Brunner ein wesentlicher Faktor, der die Kosten für Bauprojekte in die Höhe treibt. Dann weist er noch auf die zunehmende Bedeutung von energetischen Sanierungen hin. «Der Bedarf an Modernisierungen bleibt bestehen, aber die Beruhigung der Energiepreise könnte die Investitionen in energetische Sanierungen dämpfen.» Auch Brunner fordert eine Straffung der Einspruchsmöglichkeiten. «Diese verzögern viele Projekte und kosten Bauherren unnötig viel Zeit und Geld.»

Auch **Beat Schweizer** von der Schweizer Business Haus AG sieht im St.Galler Immobilienmarkt für die zweite Jahreshälfte 2024 eine anhaltend hohe Nachfrage, die durch den Zinsrückgang weiter gestärkt werde. «Die Region St.Gallen ist und bleibt ein beliebter Wohnstandort.» Insbesondere junge Familien hätten es aber zunehmend schwer, ein Einfamilienhaus zu erwerben, weshalb die Nachfrage nach grösseren Eigentumswohnungen gestiegen sei. Für 2025 erwartet Schweizer, dass zwei weitere Zinssenkungen und die weiterhin hohe Zuwanderung das Interesse an Wohneigentum und Immobilien als Renditeigenschaften weiter positiv beeinflussen werden. Die Bodenpreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen; Schweizer erwartet, dass dieser Trend anhält. «Weniger Landreserven führen zu noch höheren Grundstückspreisen, was neue Projekte verteuert.» Schweizer unterstreicht zudem, dass die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes in allen Gemeinden das verdichtete Bauen beschleunigen könnte, während auch er die zunehmenden Einsprachen als grosses Problem ansieht.

Anzeige



PREFERA
Immobilien AG

**WEIL WIR DEN MENSCHEN
EIN ZUHAUSE GEBEN.**

Sargans | Chur
www.prefera-immobilien.ch

Mit Maklerfestpreisen den Markt aufmischen

Neho ist einer der grössten Immobilienmakler der Schweiz: Mit über 120 Mitarbeitern und 22 regionalen Niederlassungen hat das Unternehmen seit 2017 Immobilien im Wert von über vier Milliarden Franken gehandelt. Und es bietet mit einem Fixpreis ein in der Branche unübliches Provisionsmodell an. Mikail Seckin, Standortleiter St.Gallen, skizziert die Vorteile des Neho-Modells.

Mikail Seckin, Neho wirbt mit einem festen Pauschalpreis für die Maklerdienstleistungen. Wie stellt Neho sicher, dass die Qualität der Dienstleistung trotz des Pauschalpreises hoch bleibt?

Das Vergütungsmodell hat nichts mit der Qualität der Dienstleistung zu tun. Wir bieten eine umfassende Maklerdienstleistung für einen Pauschalpreis an, weil der Arbeitsaufwand für einen Immobilienverkauf unabhängig vom Wert der Liegenschaft ist. Die Qualität wird bei Neho auf dieselbe Art erreicht, wie wenn wir auf Provisionsbasis arbeiten würden: durch unsere erfahrenen lokalen Makler und Kundenberater, die unsere Kunden von A bis Z beim Immobilienverkauf betreuen.

Makler, die auf Provisionsbasis arbeiten, dürften an Ihrem Geschäftsmodell wenig Freude haben.

Es ist normal, dass man auf Widerstand trifft, wenn man eine Branche aufmischt. Für uns ist es ein Zeichen, dass wir tatsächlich eine innovative und hochwertige Lösung anbieten. Was zählt, ist, dass unsere Kunden mit unserer Maklerdienstleistung zufrieden sind. Insgesamt haben wir über 6800 Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie begleitet. Neho wird auf der Rating-Plattform Trustpilot mit durchschnittlich 4.6/5 Sternen bewertet, was vieles über die Qualität unserer Dienstleistung aussagt.

Was unterscheidet Neho sonst noch von traditionellen Immobilienmaklern?

Wir machen alles, was ein herkömmlicher Makler macht: Wir bewerten die Liegenschaft, beraten den Eigentümer, verfassen und veröffentlichen das Inserat und verhandeln mit den Kaufinteressenten.

Ferner bietet Neho zusätzliche Services, die vor der Digitalisierung nicht möglich waren. Ein Beispiel ist die konsequente Transparenz und Kontrolle: Wir kümmern uns um alles, aber jeder Schritt ist für den Verkäufer einsehbar. Ausserdem legen wir den Fokus auf eine umfassende Vermarktung der Immobilie auf über 30 Portalen und auf unsere Datenbank mit mehr als 200'000 Kaufinteressenten. Diese Reichweite ist nur digital zu erreichen.

Was macht Ihren Service besonders kundenfreundlich – trotz Fixpreis?

Aus unseren Kundenrückmeldungen wissen wir, dass den Hausverkäufern zwei Aspekte besonders wichtig sind: die fachkundige Betreuung und das Verkaufsergebnis. Deshalb wird bei Neho jeder Verkäufer von einem eigens zuständigen lokalen Makler betreut. Die grösste Rolle spielt aber für die meisten Eigentümer natürlich der erzielte Verkaufspreis. Daher gehen alle Neho-Makler nach einer umfassenden Verkaufsstrategie vor – von der Bewertung über die Vermarktung bis zu den Preisverhandlungen.

«Es ist normal, dass man auf Widerstand trifft, wenn man eine Branche aufmischt.»

Welche Kriterien sind aus Ihrer Sicht entscheidend bei der Wahl eines Immobilienmaklers?

Entscheidend sind vorrangig die Fachkenntnisse. Das kann man als Hauseigentümer beim Bewertungstermin einschätzen: Ist der Makler gut vorbe-



Mikail Seckin,
verantwortlicher Makler im
Kanton St.Gallen bei Neho.

reitet? Kennt er sich am Standort aus? Stellt er eine klare Preis- und Verkaufsstrategie in Aussicht? All das sind Kriterien, wie man einen seriösen Makler erkennen kann. Das Unternehmen hinter dem Makler kann ebenfalls die Entscheidung beeinflussen. Wenn Sie zum Beispiel mich in St.Gallen beauftragen, betreue ich Ihren Verkauf wie jeder andere Makler. Da ich aber bei Neho angestellt bin, habe ich Zugang zu Ressourcen, die sich viele Makler gar nicht leisten können, wie den Zugang zu über 30 Portalen und unserer firmeneigenen Onlineplattform.

Welche zusätzlichen Tools bieten Sie an, um den Verkaufsprozess zu optimieren?

Wir sind überzeugt, dass sich der bestmögliche Service ergibt, wenn man menschliche Expertise

durch digitale Hilfsmittel ergänzt. Ein Beispiel ist die Bewertung von Immobilien: Das präziseste Bewertungsergebnis bietet die Kombination aus menschlicher Expertise und hedonischen Bewertungsmodellen. Davon profitieren die Kunden in Form einer präziseren Bewertung, einer besseren Verkaufsstrategie und schlussendlich einem schnelleren Verkauf.

Also spielt die Digitalisierung bei Neho eine grosse Rolle?

In bestimmten Bereichen ja. Eines unserer Tools ist die von uns entwickelte Neho-Plattform für Verkäufer und Käufer. Wir kümmern uns um alles, wenn der Kunde das wünscht. Über seinen Log-in-Bereich kann er aber jede Aktion seines Maklers





Breitenaach, Amriswil

www.breitenaach-amriswil.ch

Naturnahe Wohnüberbauung «Breitenaach»

In Amriswil sind auf einem knapp 12'000m² grossen Grundstück zwischen Quellen-, Hagenwiler -und Breitenaachstrasse 56 Miet- und 51 Eigentumswohnungen geplant. Die Lage verspricht eine gute Quartiereinbindung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und verschiedenen Schulen. Ausserdem überzeugt das Grossprojekt mit einer nachhaltigen Bauweise – Wärme- und Energieerzeugung erfolgt mittels Erdsonden und Photovoltaikanlagen – und innovativen Lärmschutzmassnahmen dank spezieller Dämmung sowie intelligent konzipierter Baukörper mit dreiseitig ausgerichteten Wohnungen.

Für die Architektur sind das renommierte Team von Züst, Gübeli und Gambetti Architektur und Städtebau AG aus Zürich zusammen mit Uniola AG Landschaftsarchitektur verantwortlich.

Geplanter Baustart ist anfangs 2025, Erstbezug im Winter 2026/2027.

Projektentwicklung, Verkauf & Vermietung

THOMA[®]
IMMOBILIEN TREUHAND

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13a
8580 Amriswil
Telefon 071 414 50 60
Vertrauen seit 1978.



Familienidyll, Matzingen

www.familienidyll-matzingen.ch

Wohnen im Grünen

Am östlichen Dorfrand von Matzingen TG, unmittelbar angrenzend an die Landwirtschaftszone, entstehen an der Stettfurterstrasse 33 drei Doppel Einfamilienhäuser mit Satteldach, die sich ideal für Familien anbieten. Vier der modernen, funktionellen Häuser verfügen über 5.5 Zimmer, die anderen zwei über 6.5 Zimmer.

Geplanter Baustart ist Frühling 2025.



Am Bettenweiher, Arnegg

www.am-bettenweiher-arnegg.ch

Mit unverbaubarer Sicht auf den Alpstein

Im einem ruhigen Wohnquartier in der Nähe des Bettenweihers in Arnegg sind drei exklusive 5.5-Zimmer Doppel Einfamilienhäuser geplant. Hier geniessen Sie an unverbaubarer Lage direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone entspannte Familiendlylle.

Geplanter Baustart ist Winter 2024/2025

5.5-Zimmer EFH ab CHF 1'565'000



Im Mittlitzelg, Romanshorn

Moderne Eigentumswohnungen für Familien, Paare & Single

Im südwestlichen Ortsgebiet von Romanshorn entstehen zwei attraktive Mehrfamilienhäuser mit 24 modernen Eigentumswohnungen. Die hellen, einladend ausgebauten 2.5- bis 5.5-Zimmer Wohnungen überzeugen mit grosszügigen Grundrissen.

Geplanter Baustart ist Winter 2024/2025



Vedere, Arbon

www.vedere-arbon.ch

Im Zentrum von Arbon

An der Brauereistrasse 4 – im beliebten Bergli-Quartier – entstehen zehn Neubauwohnungen im Eigentum mit Tiefgarage. Das Mehrfamilienhausprojekt «Vedere» wurde nach der schönen Seesicht, die sich hier teilweise bietet, benannt.

Geplanter Baustart ist Herbst 2024



Am Yachthafen, Kreuzlingen

www.am-yachthafen-kreuzlingen.ch

Zuhause am Bodensee

Das moderne Mehrfamilienhaus «Am Yachthafen» mit acht Eigentumswohnungen entsteht an der Wertstrasse 10 in unmittelbarer Nähe zum Kreuzlinger Hafen. Da verbindet sich modernes Wohnambiente mit dem unverwechselbaren Flair vom Wohnen am Wasser.

Geplanter Baustart ist Winter 2024/2025

>

transparent einsehen – 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche. Und was die Effizienz betrifft: Die Plattform vereinfacht die administrativen Aspekte eines Immobilienverkaufs, wie die Verarbeitung von Dokumenten und das Beantworten von Käuferanfragen. Dadurch haben unsere Makler mehr Zeit für ihr Kerngeschäft – sich um ihre Verkaufsmandate zu kümmern.

Aktuell gibt es viele Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Ist jetzt ein guter Zeitpunkt, um eine Immobilie zu verkaufen?

Aktuell ist sogar der günstigste Zeitpunkt für einen Immobilienverkauf seit über zwei Jahren. Nach dem Zinsanstieg von 2022 zogen sich viele Käufer vom Markt zurück und Immobilien mussten länger inseriert werden, bevor der richtige Käufer gefunden wurde. 2024 hat sich der Markt zum Vorteil der Hausverkäufer erholt: Mit den Leitzinssenkungen sind auch die Hypothekarzinsen gefallen und liegen Stand September 2024 auf dem tiefsten Niveau seit dem Zinsanstieg von 2022. Entsprechend beobachten wir in den vergangenen Monaten deutlich mehr Käufernachfrage nach den von uns verkauften Immobilien sowie schnellere Verkäufe.

Und wie beurteilen Sie speziell den Immobilienmarkt im Kanton St.Gallen?

Wie auch in anderen Regionen hat sich die Preisdynamik infolge des Zinsanstiegs abgekühlt. Allerdings war St.Gallen im Vergleich zu anderen Kantonen nicht so stark von dieser Entwicklung betroffen. Wohneigentum ist nach wie vor sehr gefragt. Daher dürften die Immobilienpreise auch in den kommenden Monaten und Jahren stabil bleiben oder leicht ansteigen, insbesondere mit der Rückkehr zu neutralen Zinsen.

Was sind die häufigsten Anliegen, die Kunden in St.Gallen an Sie herantragen?

Das hängt vom Standort, dem Objekt und der Situation der Eigentümer ab. Wenn wir ein Ferienhaus im Toggenburg verkaufen, geht es häufig um die Koordination der Termine vor Ort, weil die Eigentümer nicht in der Nähe wohnen. Da ist es wichtig, dass wir dem Verkäufer eine optimale Verfügbarkeit zusichern können. Wenn ich hingegen eine Wohnung in St.Gallen verkaufe, ist den meisten Eigentümern ein schneller Verkauf zu einem hohen Preis wichtig. Häufig sind auch rechtliche und steuerliche Fragen: Fällt die Grundstückgewinnsteuer an, und wenn ja, wie hoch? An welche Behörde muss ich mich für welchen Schritt wenden? Da ist es wichtig, dass der Makler den Eigentümer optimal unterstützt.

«Aktuell ist der günstigste Zeitpunkt für einen Immobilienverkauf seit über zwei Jahren.»

Ende September wird der neue Neho-Regionalbericht für St.Gallen erscheinen. Können Sie uns schon etwas über die Tendenzen verraten?

Unser Marktbericht rückt verschiedene St.Galler Gemeinden in den Fokus. Wir zeigen zum Beispiel, in welchen Gemeinden am meisten Interessenten pro Objekt auf der Suche sind, oder wo Kaufen im Verhältnis zu Mieten besonders günstig ist. Fast jeder sollte im Marktbericht etwas finden, was ihn interessiert oder betrifft – ob man Mieter, Eigentümer oder Käufer ist.

Anzeige



gantenbein + partner

management am bau

www.gantenbein-partner.ch

st.gallen, herisau, balgach

Das baut die öffentliche Hand im Kanton

Mit über 600 Millionen Franken ist das neue Kantonsspital in St.Gallen immer noch das grösste Bauprojekt der öffentlichen Hand in St.Gallen. Aber auch in die Bildung, in Freizeitangebote, in Sicherheit und Kultur wird investiert – wenn auch nicht mehr so kräftig wie auch schon.

1 Regionalgefängnis Altstätten

Der Kanton St.Gallen verfügt über acht Gefängnisse mit insgesamt 128 Plätzen, die immer wieder voll ausgelastet sind. Deshalb sollen in einem ersten Schritt das Regionalgefängnis und die Staatsanwaltschaft in Altstätten erweitert und erneuert werden. Mit dem Neubau wird das Regionalgefängnis Altstätten von 45 auf 126 Plätze erweitert; die Nutzfläche um 7300 Quadratmeter vergrössert. Der Baustart erfolgte im Mai 2024; die Kosten belaufen sich auf rund 100 Millionen Franken. Der Erweiterungsbau geht voraussichtlich Mitte 2027 in Betrieb.

2 Zentrum Schachen Rapperswil-Jona

Die Stadt Rapperswil-Jona, die Ortsgemeinde und die Stiftung RaJoVita realisieren bis 2026 das Zentrum Schachen mit 176 modernen Pflegeplätzen und 88 Alterswohnungen mit Service. Der Spatenstich erfolgte im November 2023.

3 Bibliothek St.Gallen

Kanton und Stadt St.Gallen wollen mit der Helvetia-Versicherung eine Bibliothek am Standort Union/Blumenmarkt errichten. Die gemeinsame Bibliothek wird als «Public Library» – als Bibliothek für alle – konzipiert. Sie soll Medien für Unterhaltung, Freizeit, Bildung, Ausbildung und wissenschaftliches Arbeiten an einem Ort anbieten. Mit dem neuen Bibliotheksgesetz hat der Kantonsrat die Zusammenlegung der Bibliotheken beschlossen. Stadt und Kanton haben die konzeptionellen und rechtlichen Grundlagen erarbeitet. Die Bauvorlage soll noch im Jahr 2024 beraten werden, das letzte Wort hat das Stimmvolk im Jahr 2025.





4 GBS St.Gallen

Das Gebäude des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums an der Demutstrasse wird erneuert und erweitert. Das Projekt «Les Halles» von Malte Kloes Architekten aus Zürich wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Bauarbeiten starten 2026. Für die Gesamterneuerung des GBS hat das Stimmvolk einen Kredit von 111 Millionen Franken genehmigt.

5 Kantons- und Kinderspital St.Gallen

Das Kantonsspital St.Gallen wird bis 2028 umfassend erneuert. Durch den Abbruch mehrerer kleinerer Gebäude und den Neubau der Häuser 10, 07A, 07B sowie des Ostschweizer Kinderspitals soll eine Infrastruktur geschaffen werden, die der Entwicklung der medizinischen Leistungserbringung Rechnung trägt. Das neue Hauptgebäude 07A wurde im März 2024 eingeweiht. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt nach derzeitigem Stand über 600 Millionen Franken.



6 Schulanlage Riethüsli St.Gallen

Auf der Schulanlage Riethüsli wird ein nachhaltiger Schulhausneubau die bestehenden Bauten aus den Sechziger- und Siebzigerjahren ersetzen. Die Kosten betragen knapp 50 Millionen Franken. Im Herbst 2025 soll die neue Anlage bezugsbereit sein, 2026 wird die alte zurückgebaut.



7 Staatsarchiv St.Gallen

Die Räumlichkeiten des Staatsarchivs sind heute auf drei Standorten in der Stadt St.Gallen verteilt. Doch Platzmangel und sanierungsbedürftige Räume verlangen nach einer Alternative. Beim Standort Waldau soll deshalb ein quantitativ und qualitativ adäquates Raumangebot geschaffen werden. Das St.Galler Stimmvolk genehmigte einen Kredit von 36 Millionen Franken. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich 2026.



8 Stadtautobahn St.Gallen

Nach einer Betriebszeit von über 30 Jahren ist eine Gesamtinstandsetzung der Stadtautobahn notwendig. Das Bundesamt für Strassen ASTRA erneuert darum den Abschnitt zwischen Winkeln und Neudorf inkl. der Anschlüsse Kreuzbleiche und St.Fiden. Die Bauarbeiten dauern sicher bis 2027. Die veranschlagten Gesamtkosten betragen rund 550 Millionen Franken.



So geht Büro heute: Räume, die Ihre nachhaltigen Werte widerspiegeln

Stellen Sie sich vor, Sie betreten einen Raum, in dem modernes Design auf exzellente Ökobilanz trifft. Die Mettiss AG, ein renommiertes Familienunternehmen aus St.Gallen, schafft Büro- und Gewerberäume, die sowohl ästhetisch als auch ökologisch überzeugen.

Mit über 35 Jahren Erfahrung und einem unerschütterlichen Engagement für Nachhaltigkeit hat sich die Mettiss AG nicht nur zahlreiche Auszeichnungen wie den «Watt d'Or» und den «Building Award» gesichert, sondern auch das Vertrauen und die Anerkennung von Unternehmen gewonnen, die echte Werte leben.

Gelebte Nachhaltigkeit als Wettbewerbsvorteil

An der Oberstrasse 153 in St.Gallen steht ein Gebäude, das als Symbol für Fortschritt und Umweltbewusstsein steht. Die energetische Sanierung 2022-2023 hat es zu einem Vorbild für Netto-Null-Betriebsenergie gemacht. Hier mieten Sie nicht nur ein repräsentatives Büro, sondern setzen ein Statement für niedrige Betriebskosten, ein positives Image und eine gemeinsam gestaltete Zukunft. Nachhaltigkeit ist heute keine Option, sondern eine Notwendigkeit – und die Oberstrasse 153 bietet Ihnen die Bühne, um Ihre Werte sichtbar zu machen.

Räume, die Ihre Erwartungen übertreffen

Die Oberstrasse 153 ist mehr als nur ein Arbeitsplatz. Die sanierten Flächen bieten 3,2 Meter Raumhöhe, große Fenster für lichtdurchflutete Räume und flexible Aufteilungen. Vom Trocken-Biotop im Innenhof bis zu Elektroladestationen in der Tiefgarage – hier verschmelzen Natur und Technik. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung rundet das Angebot ab.

Flexibles, individuelles Raumkonzept

Ob 270 oder 825 m² – die Oberstrasse 153 bietet flexible Büros, die Ihre Ideen entfalten lassen. Lichtdurchflutete Open-Space-Offices mit moderner Low-Tech-Klimatechnik, Photovoltaikanlage und Erdwärmepumpe sorgen für ein hervorragendes Raumklima und minimale Energiekosten – gerade in Zeiten, in denen jede Kilowattstunde zählt.



Für Unternehmen, die mehr wollen

Immer mehr Unternehmen legen Wert auf Nachhaltigkeit. Die Mettiss AG unterstützt Sie dabei, Ihre Umweltziele zu erreichen – mit Wärmepumpen, Fernwärme und 100 Prozent erneuerbaren Energien. Die Vision ist klar: Bis 2030 sollen alle Mietflächen Netto-Null-Betriebsenergie erreichen.

Werden Sie auch Teil dieser Bewegung. Die Oberstrasse 153 bietet Ihnen mehr als nur ein Büro – sie ist eine Plattform, auf der Sie Ihre Werte leben können. Zeigen Sie Ihren Kunden, dass Ihr Unternehmen für eine nachhaltige Zukunft steht.

Interessiert?

Mehr Infos unter [mettiss.ch](https://www.mettiss.ch) oder direkt durch Michael Kaufmann, Leiter Akquisition und Projekte. 071 313 20 23, michael.kaufmann@immo10.ch

IMMO 10
MIT UNS HOCH HINAUS





9



10



11



12



13

9 Universität St.Gallen

Auf dem Areal Platztor möchte der Kanton einen zweiten Campus für die Universität St.Gallen erstellen. Damit soll die HSG den dringend benötigten zusätzlichen Raum erhalten. Das Siegerprojekt wies jedoch erhebliche Mängel auf. Daher brach der Kanton die Planung vorerst ab. Mit dem Baubeginn kann frühestens 2028 begonnen werden; der Bezug könnte dann 2031 folgen.

10 Kantonsschule Sargans

Das Vorhaben sieht vor, den Gebäudetrakt aus den 1960er-Jahren abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Erweiterungsbau bildet mit dem verbleibenden Nord- und Osttrakt eine neue Gesamtanlage mit grossem Innenhof. Bis 2026 werden rund 50 Millionen Franken investiert.

11 Klanghaus Toggenburg

Am Schwendisee wird mit dem Klanghaus das musikalische und architektonische Zentrum der Klangwelt Toggenburg entstehen. Gedacht ist an ein Gebäude für den Klang, das selbst zum Instrument und Resonanzraum wird – mit einer neuartigen Akustik. Die Gesamtkosten für den Bau des Klanghauses betragen 23,3 Millionen Franken. Ende Mai 2025 wird die feierliche Eröffnung über die Bühne gehen.

12 Campus Wattwil

Die Erstellung des «Campus Wattwil» umfasst die beiden Bauvorhaben Ersatzneubau Kantonsschule Wattwil sowie Erneuerung und Erweiterung Berufs- und Weiterbildungszentrum Toggenburg samt Hallen- und Aussensportanlage auf dem Rietwisareal. Die Gesamtkosten betragen 108 Millionen Franken. Die Kanti soll im Sommer 2026 fertig sein, das BWZ 2030.

13 Forensik-Station Wil

Anfang Juli 2024 startete das Hochbauamt mit den Vorbereitungsarbeiten für den Bau der Forensik-Station auf dem Gelände der Psychiatrie St.Gallen in Wil. Die Station ermöglicht stationäre Krisenbehandlungen für psychisch kranke Menschen in Haft und den stationären Massnahmenvollzug in einem besser gesicherten Rahmen. Im Sommer 2027 soll der 20-Millionen-Franken-Bau fertiggestellt sein.

Diese Gewerbebauten entstehen im Kanton

Ob Einkaufszentrum, Bürogebäude oder Produktionshalle:
Die Bautätigkeit ist im gewerblichen Bereich (noch)
hoch. Wer wo was baut, erfahren Sie in der aktuellen
invest@SG-Übersicht.

1 Zünd Altstätten

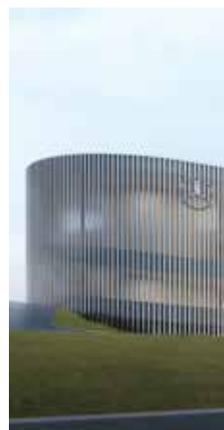
Die Zünd Systemtechnik AG errichtet nach der Hauptsitzerweiterung 2019 nun gleich daneben einen kompletten Neubau. Im Herzen der infrastrukturellen Erweiterung mit Montage- und Logistikhalle sitzt ein neues, automatisiertes Hochregal- sowie Kleinteilelager. Das Projekt erstreckt sich über 6600 Quadratmeter.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

2 RTAG Altstätten

An der Churerstrasse in Altstätten ist der Spatenstich für das neue Geschäftshaus der RTAG erfolgt. Das Projekt von Göldipartnerarchitekten AG umfasst drei Stockwerke mit über 1000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche und vierzig modernsten Büroplätzen. Nach dem Baustart im April 2024 soll der Neubau im Frühjahr/Sommer 2025 bezugsbereit sein.

3 Huber Kunststoff AG Gossau

Nach der Aepli Metallbau AG, der Genossenschaft Metzgermeister und der Gema zieht nun auch die Huber Kunststoff AG auf die Gossauer Sommerau. Der 57'726 Kubikmeter grosse Bau soll über 468 Solarpanels auf dem Dach sowie eine PV-Freiflächenanlage mit 1335 Panels verfügen. Der Spatenstich erfolgte im September 2023; das Unternehmen will im Juni 2025 einziehen.





3



4



5



6

4 Walter Zoo Gossau

Da das bestehende Parkplatzangebot nicht mehr ausreicht, baut der Walter Zoo für zwischen 15 und 20 Millionen Franken eine Parkgarage. Über 400 Parkplätze sollen hier entstehen. Alte Tieranlagen sollen zurückgebaut, verbessert oder neu gebaut werden. Auch die Besucherinfrastruktur soll den heutigen Standards gerecht werden.

5 VAT Haag

Im September 2023 hat die VAT im Zentrum ihres Firmencampus in Haag den Spatenstich für ihr neues Innovation-Center vollzogen. Auf rund 12'000 Quadratmetern werden über vier Etagen die Forschungs-, Entwicklungs- und Anwendungsaktivitäten unter einem Dach vereint. Die Fertigstellung ist auf das Frühjahr 2025 geplant.

6 Sterngarage Heerbrugg

Die Mercedes-Benz-Markenvertreterin plant den Bau eines hochmodernen Gebäudes auf dem ehemaligen Model-Areal in Au. Der Neubau verspricht nicht nur eine erweiterte Angebotspalette, sondern integriert auch die Zollgarage Rheintal AG mit der Marke Mazda. Der Spatenstich soll Ende 2024 gesetzt werden.

7 Wild Heerbrugg

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



7

ARBEITSRAUM

8 Baumgarten Solar Kaltbrunn

Auf einer rund 6000 Quadratmeter grossen Parzelle innerhalb des firmeneigenen Industriareals «Baumgarten» möchte die W. Rüegg AG künftig via Sonnenenergie Strom produzieren. Rund 860 bifaziale Panels liefern ab Frühling 2024 gesamthaft rund 350'000 Kilowattstunden Energie. Dies bedeutet Solarstrom für 140 Zwei-Personenhaushalte für ein ganzes Jahr.

9 Ekkehard St.Gallen

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

10 Kubik St.Gallen

Auf dem ehemaligen Areal der Hardinge Kellenberger AG im St.Galler Heiligkreuz entsteht ein neues Stück Stadt. Die Gebäude des ehemaligen Fabrikgeländes sind seit April 2024 für neue Nutzungen frei. Ein moderner Neubau mit 5200 Quadratmetern Nutzfläche steht in Planung und soll Platz für Büros, Gewerberäume, eine Cafeteria und eine Kindertagesstätte bieten.

11 Sitter Valley St.Gallen

Das ehemalige Filtrix-Areal ist heute bekannt als «Sitter Valley». Die Mettler Entwickler AG und Filtrix arbeiten in dessen Neuausrichtung zusammen. Ihr Ziel ist es, die ab 2025 frei werdenden Geschäftsflächen und Baulandreserven in den nächsten Jahren zu einem vielfältigen Gewerbe-, Produktions- und Innovationsstandort zu entwickeln.

12 Stadler Rail St.Margrethen

Im Werk der Stadler Rail in St.Margrethen sollen 450 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Deshalb plant der Schienenfahrzeugbauer einen Ausbau des Werks. In einer ersten Phase soll das Bürogebäude erweitert und neue Produktionshallen gebaut werden. Der ganze Ausbau könnte zehn Jahre dauern.





12

13 Pistor Sennwald

Am 22. März 2024 hat die Rothenburger Backwaren-Grosshändlerin Pistor in Sennwald den Startschuss für ihre Verteilzentrale Ostschweiz gegeben. Die Investition für das Logistikgebäude beläuft sich auf 18,5 Millionen Franken; bis zu 24 Mitarbeiter sind vor Ort eingeplant. Die Inbetriebnahme erfolgt im Jahr 2025.

14 Bühler Uzwil

Bühler investiert einen zweistelligen Millionenbetrag in ein neues Grain Innovation Center an seinem Standort in Uzwil. Das GIC mit einer Fläche von 2000 Quadratmetern wird das alte Technologiezentrum ersetzen, das in den 1950er-Jahren gebaut wurde und nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Innovationszentrum entspricht. Die Inbetriebnahme des GIC ist für Oktober 2024 geplant.



13

15 S.Müller AG Wil

Das Holzbauunternehmen erweitert die Betriebsliegenschaft am bestehenden Standort. Herzstück wird eine 100 Meter lange Produktionsstrasse mit zwei CNC-gesteuerten Elementbaurobotern in einer hochmodernen, 3365 Quadratmeter grossen Produktionshalle sein. Der Baustart erfolgte im September 2023, der Bezug soll Anfang 2025 geschehen.

16 West One Wil

Das neue Geschäftsgebäude der von Rotz Holding AG wird bis zum Jahr 2025 bezugsbereit sein. Es grenzt an Wil und bietet bisher eine vielfältige Mischung an Gewerbetiern. Darunter ein Hotel der gehobenen Klasse, ein Ausstellungshaus für Luxusautos, ein Restaurant mit Dachterrasse und eine Tankstelle direkt vor Ort.



14



15



16

Fehlt Ihr Projekt in der Übersicht?

Schicken Sie Ihre diesbezügliche Medienmitteilung bitte an sziegler@metrocomm.ch, danke.

Hier entsteht Ihr neues Zuhause

Sie sind auf der Suche nach neuem Wohnraum, als Eigentum oder zur Miete? Bitte sehr – hier finden Sie eine Übersicht über aktuelle Neubauprojekte im Kanton St.Gallen, die Sie Ihrem Traum etwas näher bringen.

Region St.Gallen

Sonnenhof Abtwil

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

Zentrum Arnegg

Im Zentrum von Arnegg entsteht eine charaktervolle Überbauung mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Darin enthalten sind 14 1½- bis 2½-Zimmer-Mietwohnungen, die ab Juni 2025 bezogen werden können. zentrum-arnegg.ch

Am Bettenweiher Arnegg

In einem ruhigen Wohnquartier in der Nähe des Bettenweihers in Arnegg sind drei exklusive 5½-Zimmer-Doppel-einfamilienhäuser geplant. Die sechs Wohneinheiten überzeugen mit einer modernen, zurückhaltenden Architektur und einer optimalen Besonnung. am-bettenweiher-arnegg.ch

Nelkenholz Gossau

In Gossau werden bis 2027 zwei moderne Low-Tech-Holzbauten mit 38 Miet- und Eigentumswohnungen für den Betrieb als Netto-Null-Überbauung konzipiert, mit Fokus auf durchmischtem Zusammenleben. mettler-entwickler.ch

Sunnehof Lömmenschwil

Im Sunnehof in Lömmenschwil entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insge-

samt 14 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Ab vom Schuss, aber trotzdem von Welt. wohnen-im-sunnehof.ch

Am Bildweiher St.Gallen

An der Kräzernstrasse 103/105 sind zwei neue Mehrfamilienhäuser mit je fünf Eigentumswohnungen sowie eine Einstellhalle mit 15 Autoabstellplätzen geplant. Die Realisierung erfolgt von Frühling 2024 bis Herbst 2025. am-bildweiher-sg.ch

Am Burgweiher St.Gallen

An ruhiger und doch zentraler Lage mit wunderschöner Aussicht auf das Naturschutzgebiet Burgweiher entstehen in der Stadt St.Gallen drei einmalige Reiheneinfamilienhäuser mit je 6½ Zimmern auf vier Stockwerken, die zwischen 193 und 201 m² Bruttowohnfläche bieten. amburgweiher.ch

Santiago St.Gallen

An der Flurhofstrasse in St.Gallen entstehen sieben Gebäude mit 154 Wohnungen in aktueller Architektur. Vermarktungs- und Verkaufsstart ist im Frühling 2025. leven-property.ch

Stocken St.Gallen

2018 hat die Thoma Immobilien Treuhand AG das über 27'000 m² grosse Stocken-Areal im Westen der Stadt erworben. Das Überbauungsprojekt sieht bis 2028 ein grosses Haus am Platz und drei gestaffelte Häuser am Hang als Ersatzneubauten vor. Der Baustart soll 2026 erfolgen. areale.stadt.sg.ch

Waldblick St.Gallen

In einer sonnenverwöhnten Lage zwischen der HSG und dem malerischen Hätterenwald entsteht das Neubauprojekt «Waldblick» im Quartier Rosenberg. Das von Architekt Andy Senn entworfene Mehrfamilienhaus bietet elf stilvolle Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. stadt.sg.ch

Wolfganghof St.Gallen

Das bestehende Quartier Wolfganghof der Pensionskasse St.Gallen wird bis Sommer 2025 um rund fünf Haupthäuser und vier Nebenbauten ergänzt. Insgesamt entstehen 137 neue Mietwohnungen für Paare, Singles, Senioren und Junggebliebene. wolfganghof-sg.ch

Schulhaus Steig Waldkirch

Im Dorfzentrum von Waldkirch entstehen im ehemaligen Schulhaus Steig acht grosszügige Eigentumswohnungen (2½ bis 6½ Zimmer) und im danebenstehenden Campus Steig sechs Eigentumswohnungen (3½ Zimmer). schulhaus-steig.ch

Region Rorschach

Zentrum Goldach

Nach intensiver Entwicklung entstand in Goldach ein neues Dorfzentrum,





welches das Ortsbild der Bodenseege-
meinde entscheidend prägt. In den drei
Wohn- und Gewerbehäusern entstan-
den 32 Mietwohnungen, acht Retail-
und vier Büroflächen sowie ein Restau-
rant am neu geschaffenen Dorfplatz.
zentrum-goldach.ch

Feldmühle Rorschach

Auf dem früheren Stickereiareal ent-
steht eine gemischt genutzte Überbau-
ung. Das Bauvorhaben, das auf einer
fast 35'000 m² grossen Parzelle vorge-
sehen ist, umfasst per 2025 Miet- und
Eigentumswohnungen, Gewerberäu-
me, Plätze, Grünflächen sowie Innen-
höfe. feldmuehle.ch

Signalstrasse Rorschach

Das Mehrfamilienhaus mit 37 Miet-
wohnungen und einer Gewerbefläche
von 605 m² bietet eine Tiefgarage
mit 29 Autoabstellplätzen, grosszügige
moderne Wohnungen, mit Lift roll-

stuhlgängig erschlossen, überdeckte
Loggien und Attikawohnungen mit
grossen Terrassen. thoma-immo.ch

Skylounge Towers Rorschach

Mitten im Stadtwald, einer parkähnli-
chen Umgebung, stehen die Skylounge
Towers mit urbanem Lebens- und
Arbeitsraum. Die neu ausgebauten
Eigentumswohnungen im 10. OG
überzeugen mit einer einzigartigen
Seesicht. skylounge-towers.ch

Burgweg Rorschacherberg

An der Burgstrasse am Rorschacher-
berg entstehen drei Mehrfamilienhäuser
mit insgesamt acht 3½- bis 4½-Zimmer-
Eigentumswohnungen an Hanglage
mit unverbaubarer und spektakulärer
Sicht auf den Bodensee. burgweg.sg

Brunnenacker Staad

Mitten in Staad entstehen im Brunnen-
acker 15 hochwertige Eigentums-

wohnungen mit 3½ oder 4½ Zimmern
in drei Häusern, die traumhafte Aus-
sichten auf den See und in die umlie-
gende Landwirtschaftszone bieten.
brunnenacker.ch

Im Grübeli Staad

In einer der schönsten Hanglagen
entstehen zwei Mehrfamilienhäuser
mit total neun exklusiven Wohnungen
von 3½ bis 7½ Zimmern, die alle eine
unverbaubare Seesicht geniessen.
im-gruebli.ch

Wohnen am Bach Steinach

In der attraktiven Wohngemeinde Stei-
nach entsteht ein nachhaltiges Wohn-
projekt mit vier Eigentumswohnungen
und einer Tiefgarage, nur wenige
Gehminuten vom Bodensee entfernt.
Die Wohnungsgrössen liegen zwischen
3½ und 4½ Zimmern. bbr-ag.ch





Region Rheintal

Am Dorfplatz Altenrhein

Mit der Überbauung am-dorfplatz.ch entstand nach intensiver Entwicklung ein neues Dorfzentrum, welches das Ortsbild von Altenrhein entscheidend prägt. Neben 55 modernen Mietwohnungen mit 1½- bis 4½-Zimmern und einem Gewerberaum schafft der neue Dorfplatz Freiraum für Begegnungen. am-dorfplatz.ch

Am Holder Altstätten

Kurze Wege zum Bahnhof oder zur Stadtmitte: An der Kirlenstrasse in Altstätten entstehen Eigentumswohnungen, die den optimalen Ausgleich zum stressigen Alltag bilden. Die hochwertigen Wohnungen werden in zwei Häusern mit acht bzw. fünf Eigentumswohnungen realisiert. amholder.ch

Im Unterstein Altstätten

In Altstätten entstehen bis Winter 2025/2026 drei Mehrfamilienhäuser mit 29 Eigentumswohnungen von 2½ bis 5½ Zimmern plus zwei Büroflächen. Die Nähe zu Bahnhof, Einkauf und Schulen bietet idealen Wohnraum für Alleinstehende, Paare oder Familien. im-unterstein.ch

Oberchirlen Altstätten

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

Tres Terrae Altstätten

Der Katholische Konfessionsteil des Kantons St.Gallen will auf einem Teil seines Areals «Guter Hirte» an der südöstlichen Peripherie von Altstätten zehn Wohnbauten realisieren. Entstehen soll bis 2027 durchmischer und bezahlbarer Wohnraum mit über 120 Miet- und Eigentumswohnungen. tres-terrae.ch

Monstein Au

Das Neubauprojekt an der Hauptstrasse in Au umfasst eine vielfältige Palette an Wohn- und Gewerbeflächen zur Miete. Geplant sind per Herbst 2025 eine 1½-Zimmer-Wohnung, zwei 2½-Zimmer-Wohnungen, zwei 3½-Zimmer-Wohnungen und eine 4½-Zimmer-Attikawohnung. cristuzzi.ch

Gmünd Berneck

Im Februar 2024 wurde der Spatenstich für das Neubauprojekt Gmünd in Heerbrugg gefeiert. Die Bauherrschaft

setzte damit den Startschuss zu sechs 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäusern und drei 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen per Herbst 2025. cristuzzi.ch

Rhystäffeli Diepoldsau

In Diepoldsau erwacht ein ehemaliges Industrieareal zu neuem Leben. Hier, wo einst Dosen produziert wurden, entsteht ab Sommer 2024 ein lebendiges Wohnquartier – das Rhystäffeli. Das Projekt umfasst 21 Eigentumswohnungen, 56 Mietwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. rhystaeffeli.ch

Schmitterpark Diepoldsau

Zwischen den beiden Rheinen, an zentraler und naturnaher Lage, entsteht bis Frühling 2026 der «Schmitterpark» als elegantes Ensemble von sieben Mehrfamilienhäusern in beschaulicher Umgebung. Insgesamt stehen 62 Wohnungen zum Verkauf. schmitterpark.ch

AVA Kriessern

Im August 2024 erfolgte der Spatenstich zum modernen Mehrfamilienhaus mit sechs 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Angrenzend an die Landwirtschaftszone ist es eingebettet in eine ruhige, sonnige und attraktive Wohnlage. ava-kriessern.ch

Im Roosen Lüchingen

In Lüchingen plant die Wäspe + Partner AG an zentraler, doch ruhiger und familienfreundlicher Lage ein modernes Mehrfamilienhaus mit ansprechenden Eigentumswohnungen. Der Baubeginn ist ca. im Herbst 2024 geplant und die Fertigstellung ca. im Herbst/Winter 2025. roosen-luechingen.ch

Semelenberg Oberriet

In unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets sind in einem ruhigen

Einfamilienhaus-Quartier acht 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen zum Erholen, Geniessen und Entspannen in den eigenen vier Wänden geplant. semelenberg.ch

19central St.Margrethen

Wer im 19central wohnt und arbeitet, kann sich über ein hohes Mass an Lebensqualität freuen. Denn die klaren offenen Grundrisse und drei verfügbaren Grössen (2½/3½/4½ Zimmer) der 15 Mietwohnungen erfüllen individuelle Wohnansprüche. Erstvermietung im ersten Quartal 2025. 19central.ch

Areal Alp St.Margrethen

Die Neubebauung überzeugt mit hoher Aufenthaltsqualität durch einen Mix aus 90 Wohnungen, Gewerbe, Büro, Quartierplatz und Grünanlagen. Ein Gastrobetrieb im «alten» Güterschuppen verleiht dem Areal Charakter. Baubeginn ist 2025. rlc.ch

Mitte Widnau

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

Openly Valley Widnau

In Widnau entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen, das CO₂-neutral gebaut und klimapositiv im Betrieb ist. Möglich wird dies durch das Openly-Bausystem. Baumaterialien und Bauteile, die es am Markt bislang nicht gab, wurden von Openly selbst entwickelt. Das ganze Projekt läuft noch bis 2026. openly.systems/proof

Poststrasse Widnau

An zentraler Lage mitten in Widnau entstehen bis April 2026 zwölf neue Eigentumswohnungen mit 3½ und 4½ Zimmern sowie geschützten Terrassen und Loggien. poststrasse-widnau.ch

Region Werdenberg

Rheincity Buchs

Insgesamt entstehen bis 2027 sieben Wohngebäude mit 78 Eigentumswohnungen, über 140 Mietwohnungen und kleineren Gewerbeflächen. rheincity.ch

Wiesental Buchs

An zentraler und sonniger Lage in Buchs-Räfis entsteht die Überbauung

«Wiesental». Es werden drei kleine Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen erstellt. wiesental-buchs.ch

Amasis Living Grabs

Oberhalb des Grabser Dorfkerns liegen die drei Einfamilienhäuser Amasis Living. Die Wohngegend eignet sich bestens für Familien, die gerne unter sich sind, aber auch das Dorfleben schätzen. amasis-living.ch

Egg Sennwald

In Sennwald befinden sich zwei Wohnhäuser mit insgesamt 41 Mietwohnungen. Der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen auf fünf Wohngeschossen. egg-sennwald.ch

Sägenpark Sennwald

Die Überbauung Sägenpark mit insgesamt 33 Eigentumswohnungen befindet sich in der schönen Rheintaler Gemeinde Sennwald. Der Wohnungsmix beinhaltet 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen auf vier Wohngeschossen. saegenpark.ch

Baumgarten Sevelen

In Sevelen entstand ein neues Familienquartier mit 31 Häusern (20 Eck- und elf Mittelhäuser), angrenzend an die Schulanlage «Gadretsch» und die Landwirtschaftszone. Die Wohnungen können bezogen werden. baumgarten-sevelen.ch

Zentrum Trübbach

Mitten im Dorfzentrum von Trübbach entstehen zehn neue Eigentums- und 15 neue Mietwohnungen mit Grössen von 1½ bis 4½ Zimmern verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser. Daneben attraktive Gewerbeflächen für Gewerbe, Büro oder Praxis. zentrumtruebbach.ch

Region Sarganserland

Pizol Bad Ragaz

Mit Pizol entsteht ein Mehrfamilienhaus mit sieben 2½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen in einmaliger Atmosphäre. Das lichtdurchflutete Gebäude ist optimal ausgerichtet, sodass maximale Sonneneinstrahlung für die Ausenbereiche gegeben ist. pizol-badragaz.ch

Mehrfamilienhaus Casa Rubi Mels

Bis zum Frühjahr 2026 entsteht in Mels ein modernes Wohnhaus, das sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch die ruhige Umgebung besticht. Die dreiseitig ausgerichteten Wohnungen bieten lichtdurchflutete Räume, eine zentrale Loggia und eine einladende Atmosphäre. prefera.ch

Konkordia Mels

Mit der Überbauung Konkordia entsteht an zentraler Lage an der Staatsstrasse in Heiligkreuz eine Wohnsiedlung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit drei Mietwohnungen sowie zwei Doppeleinfamilienhäusern zum Kauf. willi-treuhand.ch

Tremla Walenstadt

Am südöstlichen Ortseingang des Städtchens, am Fuss der majestätischen Churfürsten und in der Nähe des Walensees, entstehen drei Mehrfamilienhäuser in eleganter Holzoptik. Bezug ab Frühjahr 2025. tremla-walenstadt.ch

Scarletta Wangs

Am Rande des Dorfkerns von Wangs und am Fusse des Pizols entsteht die Liegenschaft «Scarletta – The Peak»

>



mit fünf Wohnungen und fantastischem Ausblick über das Sarganserland. [scarletta-wangs.ch](https://www.scarletta-wangs.ch)

Region See-Gaster

Twins Eschenbach

Im Eschenbach entstehen zwei moderne, pentagonale Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 grosszügigen, lichtdurchfluteten Wohnungen. Durch einen Mix aus 14 Eigentums- und 14 Mietwohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern steht ein breites Wohnungsangebot zur Verfügung. [twins-eschenbach.ch](https://www.twins-eschenbach.ch)

Lohregässli Kaltbrunn

Das Lohregässli, das sind drei Häuser mit je drei Eigentumswohnungen, ob 2½ oder 3½ Zimmer oder Dachmaisonettes mit 5 oder 6 Zimmern. Gelegen in einer hübschen Begegnungszone und doch mit viel Privatsphäre in zentraler Lage. [lohregaessli.ch](https://www.lohregaessli.ch)

Frohbürg Neuhaus

An der Bürgstrasse in Neuhaus entstehen bis Anfang 2025 sechs äusserst sonnig gelegene Terrassenwohnungen und eine geräumige Attikawohnung mit südlicher Ausrichtung. Die Überbauung beinhaltet je drei 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2½-Zimmer-Wohnung. [wohnen-frohbueurg.ch](https://www.wohnen-frohbueurg.ch)

Harmonie Rapperswil-Jona

Verteilt auf fünf moderne Gebäude auf einem traumhaften Areal direkt am Busskircher Seeufer entstehen 53 exklusive Mietwohnungen zu 2½ bis 5½ Zimmern mit attraktiven Aussenflächen – teilweise mit Seesicht. [harmonie-rapperswil.ch](https://www.harmonie-rapperswil.ch)

Meienberg Twins Rapperswil-Jona

An der Rütistrasse entsteht ein Ensemble aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohnungen. Zur Auswahl stehen grosszügige 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen sowie vier Ateliers im Souterrain. [meienberg-twins.ch](https://www.meienberg-twins.ch)

MFH Ricken

Mitten im Zentrum und in meist nebelfreier Lage im Dorf Ricken entsteht ein modernes, zeitgemässes Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 3½ und 4½ Zimmern. [haussicht.ch](https://www.haussicht.ch)

AIR Rüeterswil

Mit dem Neubauprojekt AIR entsteht ein modernes Zuhause inmitten herrlicher Alpenpanoramen. An der Obermatten in Rüeterswil werden sieben hochwertige Eigentumswohnungen realisiert. [air-rueterswil.ch](https://www.air-rueterswil.ch)

Birkenweg Schmerikon

Dieses Neubauprojekt umfasst ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen, die auf vier Geschosse verteilt sind. Die Wohnungen variieren in ihrer Grösse zwischen 3½ und 5½ Zimmern. [wg-immo.ch](https://www.wg-immo.ch)

Schlatt-Park Schmerikon

Die Überbauung Schlatt-Park besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit sieben 4½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen. Sie bietet grosszügige Freiräume und lebt von den Ausblicken in die Bergwelt der Glarner Alpen. [schlatt-park-schmerikon.ch](https://www.schlatt-park-schmerikon.ch)

Grynau Uznach

Das moderne Neubauprojekt in gehobenem Standard umfasst ein Mehrfamili-

enhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten (3½, 4½ und 5½ Zimmer) verteilt auf drei Geschosse. [wg-immo.ch](https://www.wg-immo.ch)

Region Toggenburg

Hofgarten Ebnat-Kappel

Am sonnigen Hang in Ebnat-Kappel, entlang der kaum befahrenen Howartstrasse, entstehen drei Mehrfamilienhäuser im Eigentumsstandard. Die Wohnungsgrössen variieren von 3½ bis 4½ Zimmer. [hofgarten-ebnat-kappel.ch](https://www.hofgarten-ebnat-kappel.ch)

Sorella Ebnat-Kappel

Mitten in Ebnat-Kappel entstehen mit dem Neubauprojekt «Sorella» zwei stilvolle Mehrfamilienhäuser mit 43 modernen 1½- bis 5½-Zimmer-Mietwohnungen. Seit Juli 2024 können die Wohnungen bezogen werden. [sorella-wohnen.ch](https://www.sorella-wohnen.ch)

Dorfzentrum Kirchberg

An der Harfengrundstrasse entstanden 43 Miet- und Eigentumswohnungen mit Gewerbe- und Atelierräumen in sechs Baukörpern. Die Ausführung erfolgte in zwei Bauetappen. Noch sind einige Wohneinheiten verfügbar. [dorfzentrum-kirchberg.ch](https://www.dorfzentrum-kirchberg.ch)

Steigrüti Lichtensteig

In Lichtensteig wächst die Steigrüti – es entsteht eine neue Etappe der Wohnüberbauung mit 28 modernen Wohneinheiten. Leicht zugänglich über Lift oder Treppe, werden 2½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen realisiert. [steigrueti.ch](https://www.steigrueti.ch)

Zur alten Weberei Neu St.Johann

Auf dem ehemaligen Areal der alten Weberei in Neu St.Johann entsteht Neues. Auf dem südöstlichen Teil werden neue Mehrfamilienhäuser mit 33 Eigentumswohnungen gebaut. [zur-alten-weberei.ch](https://www.zur-alten-weberei.ch)

Weitblick Oberhelfenschwil

Im Dorfkern von Oberhelfenschwil entsteht ein Mehrfamilienhaus im Eigentumsstandard mit acht Wohneinheiten. Die Wohnungsgrössen variieren von 2½ bis 4½ Zimmer. [weitblick-oberhelfenschwil.ch](https://www.weitblick-oberhelfenschwil.ch)

Revierstrasse Wattwil

An der Revierstrasse in Wattwil entstehen fünf Doppel-einfamilienhäuser im Grünen. Die grosszügigen und hellen





Räume laden zum Verweilen ein. Die 6½-Zimmer-Häuser sind auf vier Etagen aufgebaut und verfügen alle über eine Wohnfläche von 186,6 m². haslerbauberatung.ch

Region Wil

Weierhof Bronschhofen

Das Neubauprojekt Weierhof liegt im Zentrum von Bronschhofen an einer ruhigen Quartierstrasse. Die Architektur ist hoch anspruchsvoll und erinnert an die traditionellen Bauernhäuser der Region. weierhof-bronschhofen.ch

Sonnhalde Degersheim

An idealer Lage liegen insgesamt 14 elegant designte Einfamilienhäuser, die sich geschickt und ästhetisch in den südwärts geneigten Hang einfügen. Geplanter Bezug ist im Herbst 2026. sonnhalde-degersheim.ch

Feldhof Flawil

Die Überbauung «feldhof-flawil.ch» mit 27 Mietwohnungen befindet sich im ländlichen Flawil. Der Wohnungsmix beinhaltet 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen; einige wenige sind noch frei. feldhof-flawil.ch

Hyra Oberuzwil

Unter dem Namen «Hyra an der Schulstrasse» entstehen in Oberuzwil im Dreieck von Flawiler- und Schulstrasse elf familienfreundliche 3½- bis 5½-



Zimmer-Wohnungen sowie gewerbliche Ausstellungsräume im Erdgeschoss. baldeggerimmobilien.ch

Cube Wil

An der Ulrich-Röschstrasse am «Nieselberg», unweit vom Zentrum der Stadt Wil, oberhalb des Spitals und mit schöner Weitsicht entstehen zwei 6-Zimmer-Einfamilienhäuser. casoritter.ch

Neualtwil II Wil

Die Siedlung Neualtwil liegt unweit des Stadtzentrums von Wil. Dort entsteht derzeit die zweite Etappe mit 95 Wohnungen von 2½- bis 5½ Zimmern. Besonders beeindruckend ist die Aussicht über die Äbtistadt oder bis in die Alpen. Bezugstermin ist ab September 2024. vetter.ch

Untere Bahnhofstrasse Wil

Auf dem stark unternutzten Grundstück zwischen den Bahnanlagen und

der Unteren Bahnhofstrasse entwickelt die Metter Entwickler AG das Areal Untere Bahnhofstrasse 1-11 mit 107 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Es wird als 2000-Watt-Projekt umgesetzt und soll ab dem ersten Quartal 2026 bezugsbereit sein. metter-entwickler.ch

Weierhof Wil

«Weierhof» ist die neue Überbauung am Fusse des beliebten Hofbergs. An dieser privilegierten Lage entsteht ein Mehrfamilienhaus mit fünf Eigentumswohnungen. weierhof-wil.ch

Fehlt Ihr Projekt in unserer Übersicht?

Dann bitten wir um Entschuldigung und Zusendung der entsprechenden Unterlagen an sziegler@metrocomm.ch, danke!

Zwischen Wachstum und Hürden

Peter Mettler von der Mettler Entwickler AG und Daniel Fässler von der Leven Property AG gehören zu den erfahrensten St.Galler Akteuren in der Projektentwicklung. In ihren jeweiligen Tätigkeitsbereichen – Mettler im gewerblichen und industriellen Sektor und Fässler im Wohnbau – begegnen sie sowohl ähnlichen als auch spezifischen Herausforderungen.

Daniel Fässler,
Geschäftsführer/
Inhaber Leven
Property AG, St.Gallen



Daniel Fässler beobachtet, dass der Trend zur Umnutzung von Bestandsgebäuden in der Ostschweiz immer stärker wird. Aufgrund des knappen Baulands werden alte Industrieflächen zunehmend in Wohn- und Geschäftsviertel umgewandelt. «Das knappe Bauland zwingt uns, kreativ zu werden und bestehende Flächen neu zu denken.» Diese Umnutzungen seien nicht nur eine Antwort auf die Bodenknappheit, sondern auch eine Möglichkeit, den urbanen Raum nachhaltiger und vielfältiger zu gestalten. Gemischt genutzte Areale, umweltfreundliches Bauen und die Integration von Grünflächen gewinnen laut Fässler immer mehr an Bedeutung. «Unsere Projekte müssen nicht nur den heutigen Anforderungen genügen, sondern auch zukunftsorientiert geplant werden, damit sie langfristig Bestand haben.»

Peter Mettler sieht im Bereich gewerbliche und industrielle Projektentwicklung ebenfalls Herausforderungen. «Die Anforderungen an die Flächen sind in den letzten Jahren stark gestiegen.» Insbesondere die Notwendigkeit, flexibel nutzbare und gut erschlossene Flächen zu schaffen, habe zugenommen. Gleichzeitig hat sich die Vorlaufzeit, also die Zeit von der Entscheidung bis zur Nutzung, drastisch verkürzt. «Es wird immer schwieriger, passende Flächen zu finden, die den hohen Anforderungen gerecht werden», erklärt Mettler und folgert, dass die Suche nach geeigneten Standorten eine der grössten Hürden darstelle.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz als zentrale Themen

Beide Experten sind sich einig, dass Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zentrale Themen in der heutigen Projektentwicklung sind. Fässler hebt hervor, dass in der Schweiz strenge Standards wie Minerergie und der SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) gelten, die bei jedem Projekt berücksichtigt werden müssen. «Unsere Aufgabe ist es sicherzustellen, dass Projekte diese Standards nicht nur erfüllen, sondern möglichst übertreffen.» Dies betreffe nicht nur die ökologische Dimension, sondern auch soziale Aspekte wie faire Arbeitsbedingungen und die Einbeziehung der Gemeinschaft. «Unsere Kunden schätzen es sehr, wenn wir Nachhaltigkeit in all ihren Facetten in unsere Projekte integrieren.»

Mettler sieht das ähnlich und stellt fest, dass sich diese Anforderungen in den letzten Jahren verschärft haben. «Bei jedem Projekt muss inzwischen ein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden sein.» Die

Kunden, insbesondere im gewerblichen Bereich, verlangen zunehmend nach zertifizierten Gebäuden, die nicht nur energieeffizient, sondern auch nachhaltig im weiteren Sinne sind. «Diese Themen haben bei uns schon lange Priorität, doch der Druck vonseiten der Kunden hat zugenommen.»

Standortwahl und Nutzerbedürfnisse im Fokus

Die Wahl des richtigen Standorts ist sowohl für Daniel Fässler als auch für Peter Mettler ein entscheidender Faktor für den Erfolg ihrer Projekte. Fässler betont die Bedeutung einer Standortanalyse, die sowohl die lokalen Gegebenheiten als auch die langfristigen Entwicklungsperspektiven berücksichtigt. «Wir setzen auf eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Partnern, um marktgerechte und nachhaltige Gebäude zu schaffen, die den Bedürfnissen der Region entsprechen.»

Mettler stimmt dem zu und weist auf eine besondere Anforderung bei der Entwicklung von gewerblichen und industriellen Flächen hin: «Die Standortwahl ist entscheidend, denn sie beeinflusst die Attraktivität eines Projekts erheblich.» Wichtige Faktoren seien dabei die Lage, die Erschliessung, die Verfügbarkeit von öffentlichem Verkehr und die Nähe zu potenziellen Mitarbeitern. «Besonders in tech-orientierten Branchen, die derzeit wachsen, spielt der Standort eine zentrale Rolle.»

Herausforderungen durch Regulierungen und Einsprachen

Beide Unternehmer sehen in den Regulierungen und Einsprachen eine der grössten Hürden für die Projektentwicklung. Fässler beschreibt die Situation treffend, wenn er sagt: «Das grösste Problem sind Baueinsprachen, die oft als ‹fünfte Landessprache› bezeichnet werden.» Diese Einsprachen, die oft jahrelang andauern, können selbst regelkonforme Entwicklungen erheblich verzögern und somit die wirtschaftliche Dynamik einer Region bremsen. «Es wäre sinnvoll, dass Nachbarn, deren Einsprüche unbegründet sind, die Kosten für die Verfahren und die verursachten Verzögerungen tragen», schlägt Fässler vor, um die Effizienz der Bauprozesse zu erhöhen.

Mettler sieht auch in den Bewilligungsverfahren eine Herausforderung. «Die Anforderungen sind bedeutend höher geworden; das Bauland auf der grünen Wiese gibt es fast nicht mehr.» Besonders problematisch sei dies in Gebieten, in denen Verdichtungen, Abbrüche oder Sanierungen anstehen. «Überall dort ist mit erheblichem Gegenwind zu rechnen», sagt er. Dies mache die Projektentwicklung nicht nur zeitaufwendiger, sondern auch kostenintensiver.

Langfristige Strategien und Zukunftsaussichten

Trotz der zahlreichen Herausforderungen blicken sowohl Fässler als auch Mettler optimistisch in die Zukunft. Fässler betont, dass seine Firma auf realistische und durchdachte Projektentwicklungen setze, die den langfristigen Erfolg sichern sollen. «Unsere Strategie ist es, individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden einzugehen und Projekte zu entwickeln, die nachhaltig und wirtschaftlich sinnvoll sind.»

Mettler verfolgt einen ähnlichen Ansatz: «Wir investieren in Projekte, die uns aufgrund ihrer Lage und Potenziale attraktiv erscheinen, oder arbeiten von Beginn an mit dem Endnutzer zusammen.»

Die Zukunft der gewerblichen und industriellen Projektentwicklung hängt seiner Meinung nach stark von der Attraktivität des Standorts ab, einschliesslich der Infrastruktur, der Erschliessung und der steuerlichen Rahmenbedingungen.

Die Ausführungen von Peter Mettler und Daniel Fässler zeigen, dass die Projektentwicklung in der Ostschweiz sowohl Chancen als auch Herausforderungen bietet. Während Fässler den Fokus auf die Anpassung an lokale Gegebenheiten und die Integration von Nachhaltigkeit legt, sieht Mettler die Notwendigkeit, flexibel und anpassungsfähig zu bleiben, um auf die sich verändernden Anforderungen des Marktes reagieren zu können. Beide sind sich jedoch einig, dass Einsprachen und regulatorische Hürden weiterhin grosse Herausforderungen darstellen, die es zu bewältigen gilt, um die Entwicklung der Region voranzutreiben.

«Die Standortwahl ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg eines jeden Projekts.»

Peter Mettler, CEO/
Inhaber Mettler
Entwickler AG, St.Gallen



Immobilien oder doch Aktien?

Wer investieren will, hat die Qual der Wahl. Alessandro Sgro, Chief Investment Officer der St.Galler Finanzdienstleisterin Cronberg AG, ordnet ein, für wen sich Immobilien als Anlageobjekte eignen – und für wen eher nicht.

Alessandro Sgro, was spricht für eine Investition in Immobilien?

Immobilien gehören neben Aktien, Obligationen und Gold zu den traditionellen und im Vermögensaufbau sowie im Vermögenserhalt bewährtesten Anlageklassen. Immobilien haben historisch eine relativ stabile Wertentwicklung – speziell in Zeiten tiefer Zinsen und einer stabilen Nachfrage nach Wohneigentum. Zudem bieten Immobilien als Realwerte einen gewissen Inflationsschutz.

Welche potenziellen Risiken sollten Anleger bei Immobilieninvestitionen aber in Betracht ziehen?

Das hängt primär davon ab, wie investiert wird, ob direkt oder indirekt in Form von Anlagefonds im Wertschriftenportfolio. Ausserdem spielt es eine Rolle, welches Ziel mit einer Immobilienanlage verfolgt wird. Viele sind in der glücklichen Lage, eine Immobilie als Eigenheim – also direkt – zu erwerben und sehen darin eine Art Altersvorsorge. Das ist etwas anderes, als Immobilien indirekt im Wertschriftenportfolio zu halten.

Inwiefern?

Eine selbst bewohnte Liegenschaft stellt vielfach ein Klumpenrisiko dar, weil sie meist einen hohen Anteil am Gesamtvermögen ausmacht. Auch der Besitz von Mehrfamilienhäusern als Renditeobjekt ist häufig ein Klumpenrisiko. Bei der Investition in einen Immobilien-Anlagefonds ist man viel breiter diversifiziert und relativ liquide investiert.

Können Sie eine Faustregel empfehlen, nach der ein privater Investor abschätzen kann, ob sich eine Investition in eine bestimmte Immobilie lohnen könnte?

Nein, die Frage, in welcher Form und in welcher Höhe in Immobilien investiert werden soll, lässt sich nicht pauschal beantworten und ist sehr individuell. Jede Anlageklasse hat ihre eigenen Rendite- und Risikoeigenschaften und ihre spezifische Funktion im Gesamtkontext der finanziellen Zielerreichung. Die jeweiligen Investitionsquoten in die verschiedenen Anlageklassen ergeben sich aus einem fundierten Prozess, in dem das Risikoprofil des Kunden erarbeitet wird. Daraus resultiert die Anlagestrategie, die aufzeigt, wie das Portfolio optimal auf die Kundensituation ausgerichtet werden sollte.

Das tönt nach einem aufwendigen und langweiligen Prozess ...

... auf den ersten Blick vielleicht. Wird dieser Prozess seriös durchgeführt, verfügt man nicht nur über eine hervorragende Grundlage und Informationen über die gesamten finanziellen Verhältnisse, sondern macht sich auch Gedanken über Lebensziele, Bedürfnisse und Wünsche. Das kann durchaus motivieren und Spass machen, wenn man den richtigen Partner an der Seite hat. Für die einen geht es um das langweilige Abfüllen eines Fragebogens, für die anderen geht es tiefgründiger um die Zukunftsplanung. Klar ist: Die richtige Anlagestrategie ist massgeblich verantwortlich für den finanziellen Anlageerfolg und damit entscheidend, ob man seine Ziele erreicht.

Muss ich als Privatinvestor überhaupt etwas von Immobilien verstehen, um in solche zu investieren?

Auch das hängt wieder von der Form der Investition ab. Bei einer Direktanlage ist es von grossem Vorteil, wenn man ein gewisses Grundverständnis



Alessandro Sgro,
CIO der Cronberg AG.

mitbringt oder sich zumindest kompetent beraten lässt. Denn eine Direktinvestition birgt höhere Risiken. Risiken, die man bei der indirekten Investition über einen Anlagefonds durch Diversifikation reduzieren kann. Hier ist es wichtig, auf ein Produkt zu setzen, das in Bezug auf die Anzahl der Objekte, die abgedeckten Regionen und die Segmente wie Wohnen oder Gewerbe breit investiert.

«Eine selbst bewohnte Liegenschaft stellt vielfach ein Klumpenrisiko dar.»

Bei einer direkten Immobilienanlage ist der Aufwand nicht zu unterschätzen: Man muss sich um Mieter, Sanierungen und Reparaturen kümmern. Lässt sich das ohne eine professionelle Verwaltung bewältigen?

Auch das ist sehr individuell und kommt auf die Art und die Anzahl der Liegenschaften an. Je nachdem ist professionelle Hilfe sinnvoll.

Welche Alternativen zu Immobilieninvestitionen empfehlen Sie demzufolge?

Immobilien vereinen sowohl den Charakter von Aktien als langfristige Kapitalanlage als auch denjenigen von Obligationen in Bezug auf die regelmäßigen Ausschüttungen. Eine Alternative könnte daher eine Mischung aus den beiden Anlageklassen sein. Häufig wird auch noch Gold beigemischt. Wie dieser Mix genau aussieht, hängt vom individuellen Risikoprofil und der daraus abgeleiteten Anlagestrategie ab.

Wie schneiden denn die jeweiligen Anlageklassen im Vergleich ab?

Die Anlageklassen unterscheiden sich hauptsächlich in ihrer Performance und Stabilität: Aktien gelten als Performancetreiber und bieten als Realwert einen Schutz vor Inflation. Historisch erzielten globale Aktien eine jährliche Performance von etwa acht Prozent. Sie sind renditestark, aber anfällig für Schwankungen, weshalb ein langfristiger Anlagehorizont eine wichtige Voraussetzung ist. Obligationen hingegen sind deutlich stabiler und

>

TIRO

OFENBAU AG

NACHHALTIG GESÜNDER WOHNEN

INDIVIDUALITÄT

Tiro-Öfen sind nach Ihren persönlichen individuellen Wünschen gefertigt. Jeder Tiro-Ofen ist somit ein Unikat, genau nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Voraussetzung dafür ist unsere persönliche Beratung und Expertise von der Planung bis nach Inbetriebnahme der Anlage.

LEBENSQUALITÄT

Tiro-Speicheröfen schaffen mit der wohligen Strahlungswärme (wie bei der Sonne) ein behagliches und gesundes Raumklima.

ZUKUNFTSWEISENDE INNOVATIONEN

Bauen Sie Ihr Cheminée um – wir beraten Sie gerne! Über 30 Jahre Erfahrung im Bau von gemauerten Speicheröfen, gepaart mit Innovation, führen zu höchster Effizienz und schadstoffarmer Verbrennung von Stückholz. Der Feuerraum erzielt sehr hohe Verbrennungstemperaturen (ca. 900° C), welche zu einer erheblichen Feinstaub-Reduktion gegenüber eines üblichen Cheminée-Ofens führen. Alle Tiro-Speicheröfen werden gemäss den Vorgaben der Luftreinhalteverordnung berechnet und zertifiziert.



Effizient, nachhaltig, kombinierbar mit modernen Energietechnologien wie Solar, Wärmepumpe und Wasseraufbereitung.

Rehetobelstrasse 75
9016 St.Gallen
Tel. 071 282 96 00

info@tiro.ch
www.tiro.ch



> gehören zu den schwankungsärmsten Anlageklassen. Historisch brachten sie eine durchschnittliche Performance von drei Prozent. Gold ist in seiner Entwicklung etwas schwieriger einzuschätzen, da es stark von externen Faktoren beeinflusst wird. Das Edelmetall sollte daher weniger als Performance-treiber, sondern mehr als Absicherung in Krisenphasen betrachtet werden. Allerdings kann Gold zeitweise ähnlich stark schwanken wie Aktien.

Welche Renditen sind realistisch bei Investitionen in Immobilien?

Schweizer Immobilien brachten historisch durchschnittlich rund fünf Prozent pro Jahr und unterliegen deutlich weniger Schwankungen als Aktien. Wohnimmobilien bieten in der Regel niedrigere Renditen, gelten jedoch als stabilere und risikoärmere Investition, da die Nachfrage nach Wohnraum konstant ist. Gewerbeimmobilien bieten potenziell höhere Renditen, sind jedoch mit höheren Risiken verbunden, da sie empfindlicher auf wirtschaftliche Zyklen reagieren. Hinzu kommt, dass Gewerbeimmobilien aktuell aufgrund struktureller Veränderungen wie dem vermehrten Homeoffice und dem sinkenden Bedarf an Büroräumlichkeiten sowie dem E-Commerce-Geschäft und dem Wegfallen des stationären Handels unter Druck stehen. Grundsätzlich gilt: Je risikoreicher die Investition, desto höher die potenzielle Rendite.

Sollte man also eher in private Wohnimmobilien oder in Gewerbeimmobilien investieren?

Es kommt auf die Mischung an. Wir empfehlen, in beide Segmente zu investieren – mit einem Schwerpunkt auf dem Wohnen.

Und was halten Sie von Crowdfunding als Methode zur Investition in Immobilien?

Crowdfunding gewann in den vergangenen Jahren zunehmende Beliebtheit und bietet neue Möglichkeiten. Im Kontext von Immobilien heisst dies, dass sich Anleger über eine Online-Plattform zu einer grossen Gruppe zusammenschliessen und in Immobilienprojekte investieren. Das investierte Kapital wird von den Projektentwicklern verzinst, zum Teil nicht unattraktiv. Allerdings gilt auch hier: There is no free lunch! Anleger tragen das Risiko eines Totalverlusts. Und es hat einen Grund, weshalb Banken gewisse Finanzierungen ablehnen und die Projekte via Crowdfunding finanziert werden. Das mahnt zur Vorsicht.

«Je risikoreicher die Investition, desto höher die potenzielle Rendite.»

Zum Schluss: Ist es sinnvoll, sich bei Immobilieninvestitionen auf den Schweizer Markt zu konzentrieren oder sollten Anleger auch internationale Immobilien in Betracht ziehen?

Unsere Erfahrung zeigt, dass eine Investition in internationale Immobilien mit einem sehr hohen Aufwand verbunden ist. Es ist kaum möglich, die Entwicklungen rund um den Globus seriös zu verfolgen. Wir fokussieren uns auf den Heimmarkt, der sehr viel zu bieten hat. Insbesondere bei den Wohnimmobilien. Hier rechnen wir auch in Zukunft mit einer stabilen Entwicklung.

Anzeige

Handwerk, Herzblut und Hingabe – unsere Bäder sind einzigartig in Stil und Fortschritt. Erleben Sie ein neues Wohlfühlparadies.



Alexander Schnetzer
Geschäftsführer
Sanitär & Heizung



GEBÄUDEHÜLLE | HAUSTECHNIK | ENERGIE
Eigenmann AG | Wittenbach | T 071 292 36 36 | www.eigenmann-ag.ch

Worauf es bei der Immobilienfinanzierung jetzt ankommt

René Lichtensteiger ist Bereichsleiter Privat- und Firmenkunden sowie Mitglied der Geschäftsleitung der acrevis Bank AG mit Sitz in St.Gallen und acht Niederlassungen in der ganzen Ostschweiz. Er weiss, wie sich die Zins-situation entwickelt und worauf (angehende) Immobilienbesitzer sowie Investoren besonders achten sollten.

René Lichtensteiger, welche Faktoren sollten potenzielle Käufer bei der Finanzierung von Wohneigentum zurzeit besonders beachten, insbesondere im Hinblick auf Eigenkapitalanforderungen und langfristige Tragbarkeit der Hypothek?

Grundsätzlich haben sich die seit Längerem bestehenden Parameter nicht verändert. Die Mindestanforderungen an Eigenkapital von 20 Prozent und die Erfüllung der kalkulatorischen Tragbarkeit von rund einem Drittel des nachhaltigen Einkommens gelten weiterhin. Wir empfehlen, nach Möglichkeit die Pensionskassengelder nicht anzutasten oder, bei Bezug, die entstandene Lücke raschmöglichst wieder zu schliessen. Für die Planungs- und Budgetsicherheit können längerfristige Hypotheken abgeschlossen werden. Um das Zinsänderungsrisiko abzufedern, können ausserdem verschiedene Laufzeiten in Betracht gezogen werden. Nicht vergessen werden dürfen sich veränderte persönliche Entwicklungen in Job, Familie und Wohnsituation.

Wie stark beeinflussen die aktuellen Zinssätze den Entscheidungsprozess beim Kauf von Wohneigentum?

Die Zinssätze sind in den vergangenen Monaten leicht zurückgekommen und be-

wegen sich derzeit um die 2,0 Prozent, was im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Entspannung für die Käuferschaft darstellt. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) wird Ende September ihren nächsten Entscheid zum Leitzins bekannt geben. Auf die Festhypotheken hat dieser wahrscheinlich weniger Einfluss, da die Erwartungshaltung bereits im Zinssatz abgebildet ist.

Also besser jetzt in Wohneigentum investieren oder eher abwarten?

Es gibt wahrscheinlich nie den «einzig richtigen Zeitpunkt», um in Wohneigentum zu investieren. Wichtig ist, dass es zur persönlichen Lebenssituation passt und man sich mit den Auswirkungen des Kaufs auf die finanzielle Situation auseinandersetzt. Es ist meist die grösste Investition im Leben, die gut überlegt sein sollte.

Und wie beeinflussen die aktuellen Zinssätze die Rentabilität von Immobilieninvestitionen?

Tiefere Zinssätze haben in der Regel einen positiven Einfluss auf die Rentabilität. Man konnte im Markt beobachten, dass durch gestiegene Zinsen und die damit verbundenen höheren Finanzierungskosten die Preise von Renditeobjekten nicht mehr so massiv angestie-

gen sind wie zur Tiefzinsphase. Es lohnt sich auch hier, auf eine langfristige Investition und Planung zu achten und die Immobilien inkl. der realistischen und nachhaltigen Mieteinnahmen genau zu prüfen.

Gibt es Faktoren, die Immobilieninvestoren bei der Finanzierung von Renditeobjekten aktuell besonders beachten sollten?

Der Markt ist und bleibt zyklisch. In der aktuellen wirtschaftlichen Lage, die durch Inflationsdruck, sinkende Zinsen und Unsicherheiten auf den Finanzmärkten geprägt ist, ist eine fundierte Planung essenziell. Höheres Eigenkapital beispielsweise reduziert das Risiko, wenn Immobilienpreise sinken.

Welche Immobilienarten bieten derzeit das beste Renditepotenzial, und welche Standorte im Kanton St.Gallen sind besonders attraktiv?

Mehrfamilienhäuser bleiben eine attraktive Anlage, da die Nachfrage nach Mietwohnungen in vielen Regionen konstant hoch ist. Im Kanton St.Gallen, insbesondere in städtischen Gebieten und gut erschlossenen Regionen, gibt es eine stabile Mietnachfrage, die solide Renditen ermöglicht.

Apropos Lage: Worauf sollten private Käufer bei der Wahl der Lage ihrer Immobilie achten; ist es ratsam, bei der Lage Kompromisse einzugehen, um sich ein Eigenheim leisten zu können?

Die Wahl der Lage ist eine der wichtigsten Entscheidungen beim Kauf einer Immobilie. Sie beeinflusst nicht nur die Lebensqualität, sondern auch den langfristigen Wert der Investition. Zu beach-

René Lichtensteiger:
Fundierte Planung.



ten sind die umliegende Infrastruktur wie Verkehrs- anbindung, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Nähe zum Arbeitsplatz (Pendlerzeit) und die Nachbarschaft sollten einbezogen werden. Schliesslich ist es eine Abwägung von vielen Faktoren, die im Entscheid eine Rolle spielen. Gewisse Kompromisse muss man meist eingehen.

«Wir empfehlen, nach Möglichkeit die Pensionskassengelder nicht anzutasten.»

Wie sieht acrevis die zukünftige Entwicklung des St.Galler Immobilienmarktes?

Der Immobilienmarkt in St.Gallen hat in den vergangenen Jahren ein stetiges, aber moderates Preiswachstum verzeichnet, insbesondere in den städtischen Gebieten und gut erschlossenen Vororten. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot weiterhin. Die Preisgestaltung basiert jedoch überwiegend auf einem fairen Wert; übertriebene Preise werden nicht bezahlt. Durch regulatorische Einflüsse auf Eigenmittelvorschriften für Banken kann es sein, dass Hypothekenvorgaben restriktiver gehandhabt werden.

Welche Art von Hypothek empfehlen Sie angesichts der aktuellen Zinslage?

Die Wahl der passenden Hypothek hängt von der individuellen Situation des Käufers, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den Erwartungen an die Zinsentwicklung ab. Auch die Risikobereitschaft spielt eine zentrale Rolle. Festhypotheken stehen für eine langfristige und sichere Planung, man ist jedoch nicht flexibel. Mit einer Saron-Hypothek kann man von Zinssenkungen der SNB profitieren, die jedoch im umgekehrten Fall auch wieder ansteigen können. Man kann jedoch unterjährig amortisieren oder auch in eine Festhypothek wechseln, falls sich die persönlichen Einschätzungen ändern.

Bietet acrevis auch spezielle Finanzierungs- lösungen für Immobilieninvestoren an, und wie unterscheiden diese sich von solchen für selbst bewohntes Wohneigentum?

Unsere Bank bietet marktübliche Finanzierungen an, die sich an den Bedürfnissen unserer Kunden orientieren. Die Eigenmittelvorschriften sind höher als für Wohneigentum, die Bewertungsmodelle unterscheiden sich. Man geht grundsätzlich vom Ertragswert der Immobilie aus, der tiefer als der Marktwert sein kann. Diese Differenz wird durch mehr Eigenkapitaleinsatz ausgeglichen.

Preise im Kanton zeigen nach oben

Weil die Zinsen zuletzt wieder gesunken sind, wird Wohneigentum stärker nachgefragt. «Die Preise sind in der Ostschweiz merklich stärker als im landesweiten Schnitt gestiegen», bilanziert René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden der St.Galler Kantonalbank AG.

Beim privaten Wohneigentum hat die Aussicht auf tiefere Zinsen die Dynamik im Markt wieder erhöht, stellt die St.Galler Kantonalbank in ihrem aktuellen Immobilienmarktbericht für den Kanton St.Gallen fest. Die Preise sind demnach erneut deutlich gestiegen. «Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Kombination mit der soliden Wirtschaftsentwicklung wird die Nachfrage hochhalten. Zusätzlichen Rückenwind erhält die Nachfrage von den sinkenden Zinsen und den steigenden Mieten. Diese Kombination wird Wohneigentum im Vergleich zum Mieten wieder attraktiver machen», bestätigt René Walser.

Bauteuerung ist zurückgegangen

Die Bauteuerung ist wieder in den Bereich der Preisstabilität gesunken, was die Planungssicherheit erhöht. Zusätzlich wirken sich die Zinssenkungen der SNB positiv auf die Bautätigkeit aus. Beschränkt wird die Neubautätigkeit durch das Fehlen von Bauland an guten Lagen. Die Verdichtung wiederum wird durch lange Bewilligungsverfahren ausgebremst. «Trotzdem nehmen die Baubewilligungen im Kanton St.Gallen wieder leicht zu. In einzelnen, sogenannten MS-Regionen wie Werdenberg, Linthgebiet und Appenzell Ausserrhoden, sind die Baubewilligungen für Mietwohnungen derweil rückläufig», weiss René Walser. Insgesamt liegt die Anzahl Baubewilligungen aber immer noch einiges unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Wohneigentum bleibt begehrt – und teuer

Bei den Einfamilienhäusern hat sich das Preiswachstum im zweiten Quartal abgeschwächt. Das Wachstum von 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zeigt jedoch, dass Wohneigentum weiterhin gefragt und die entsprechende Zahlungsbereitschaft

vorhanden ist. Die sinkenden Zinsen stützen die Nachfrage zusätzlich. Zuletzt sind die Preise im Kanton St.Gallen im Gleichschritt mit den Preisen in der Gesamtschweiz gestiegen. «In den vergangenen Quartalen haben sich Einfamilienhäuser im Kanton St.Gallen aber überraschend stärker verteuert als im Schweizer Durchschnitt. Dies zeigt, dass viele Regionen des Kantons St.Gallen attraktive Wohnregionen sind», sagt René Walser. Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen im Kanton St.Gallen sind im zweiten Quartal erneut deutlich gestiegen – wenn auch etwas weniger stark als im ersten Quartal. «Eigentumswohnungen sind vor dem Hintergrund der steigenden Mieten und der hohen Preise für Einfamilienhäuser eine gefragte Wohnform», so Walser. Zusätzliche Unterstützung komme auch hier von den sinkenden Zinsen.

«Beschränkt wird die Neubautätigkeit durch das Fehlen von Bauland an guten Lagen.»

Ein Grund für das stärkere Preiswachstum im Kanton St.Gallen im Vergleich zur Gesamtschweiz sieht Walser darin, dass die Preise hierzulande im Vergleich zu anderen Regionen, insbesondere zum angrenzenden Wirtschaftsraum Zürich-Zentralschweiz, «noch erschwinglicher sind und damit einem grösseren Kreis von Interessierten offenstehen».

Moderate Preise ziehen an

Die Ostschweiz profitiert als Wohnregion auch davon, dass die Preise im Vergleich zu angrenzenden Regionen (noch) moderat sind. Das Angebot

an Bestandsobjekten wurde zwar zuletzt leicht ausgeweitet, werde aber vom Markt weiterhin gut absorbiert, sagt René Walser. Auch die Neubautätigkeit wurde zuletzt ausgeweitet, «bleibt aber insgesamt moderat». Entsprechend bleibe das Angebot vorerst knapp und die Nachfrage konstant, was zu einem anhaltenden Nachfrageüberhang im Kanton St.Gallen führe.

Die Luft für weitere Preiserhöhungen wird aufgrund der im Verhältnis zu den Löhnen stark gestiegenen Immobilienpreisen langsam dünner. «Die St.Galler Kantonalbank erwartet dennoch, dass die Preise für Wohneigentum aufgrund der ungebrochenen Nachfrage erneut steigen werden.»

Auch die Mieten zielen nach oben

Auf den St.Galler Mietwohnungsmärkten haben sich in den vergangenen Jahren sowohl das Angebot als auch die Leerstände reduziert. «Die damit einhergehende Verknappung treibt die inserierten Wohnungsmieten insgesamt nach oben», beobachtet René Walser. Dennoch sei der Kanton St.Gallen nicht gleichermassen vom Mietwohnungsmangel betroffen wie viele andere Schweizer Wohnungsmärkte – «mit Ausnahme der Region Linthgebiet, die mit rund sieben Mietinteressierten pro angebotener Wohnung einen ausgesprochen grossen Nachfrageüberschuss aufweist». In den restlichen Regionen kommen momentan zwischen 1 und 2,5 Suchende auf jedes Inserat, und damit etwas weniger als die rund drei Interessenten pro Mietwohnung im Schweizer Durchschnitt.

«Die Ostschweiz profitiert als Wohnregion auch davon, dass die Preise (noch) moderat sind.»

Das Mietwohnungsangebot hat im Kanton St.Gallen bereits in den vergangenen Jahren stark abgenommen und bewegt sich seit längerer Zeit fast unverändert bei etwas mehr als fünf Prozent des Bestands. «Damit liegt die hiesige Auswahl knapp über dem landesweiten Vergleichswert von rund vier Prozent», so Walser.

Künftig könnte es für Wohnungssuchende auf dem hiesigen Markt etwas leichter werden, ein passendes Mietobjekt zu finden: Die Zahl der eingereichten Baugesuche für Mietwohnungen ist jüngst wieder gestiegen; eine wesentliche Reduktion des Angebots ist auf absehbare Zeit somit unwahrscheinlich. Angesichts der anhaltenden Zuwanderung sei im Kanton St.Gallen auch im laufenden Jahr ein dynamisches Bevölkerungswachstum zu erwarten.



René Walser:
Wohneigentum wird
wieder attraktiver.

«Das kurbelt insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen an, weshalb die Aufwärtstendenz trotz der sich abzeichnenden Ausweitung des Angebots bei den inserierten Wohnungsmieten anhalten dürfte», blickt René Walser in die Zukunft. Wegen der Aussicht auf wachsende Mieterträge und der mittlerweile gesunkenen Zinsen geraten Wohnrenditeliegenschaften auch wieder vermehrt in den Fokus der Anleger.

Geschäftsmieten bleiben tief

Die Baubewilligungen für Büroflächen haben im Kanton St.Gallen zuletzt wieder leicht abgenommen, nachdem sie Ende letztes Jahr stark angestiegen sind. Bei den Verkaufsflächen haben die Baubewilligungen zuletzt zwar zugenommen, aber von einem tiefen Niveau aus. Daher bleibt die Neubautätigkeit in diesem Segment insgesamt moderat.

Strukturelle Faktoren, wie der Trend zum Homeoffice sowie dem Onlinehandel, verringern den Bedarf an Geschäftsflächen. Der Dienstleistungssektor zeige sich zwar weiterhin robust, aber auch hier sind punktuell Anzeichen einer Abkühlung zu spüren.

Daher erwartet die St.Galler Kantonalbank keine starke Erholung bei den Geschäftsmieten. Gefragt sind Immobilien an zentralen Lagen in Kombination mit Topmietern, während periphere Standorte weiterhin unter Druck stehen werden. Traditionelle Ladengeschäfte dürften den Druck des wachsenden Onlinehandels unverändert zu spüren bekommen.

Sie realisieren Wohn- und Arbeits(t)räume

«Am Anfang eines grossen Erfolgs steht immer eine Vision»: Damit Bauvisionen Wirklichkeit werden, sind auch im Kanton St.Gallen zahlreiche Generalunternehmen besorgt. Wir stellen die wichtigsten vor.

Fortimo-Gruppe, St.Gallen

Die Fortimo AG mit Hauptsitz in St.Gallen entwickelt, hält und betreibt eigene Immobilien. Sie hat bereits über 6000 Wohneinheiten, vornehmlich in der Deutschschweiz, realisiert.

www.fortimo.ch

Baukla Generalunternehmung AG, St.Gallen

Die Baukla realisiert Projekte hauptsächlich in der Ostschweiz mit Kosten-, Termin- und Qualitätsgarantie. Die Firma mit Sitz in St.Gallen ist zudem in Entwicklung und Baumanagement tätig.

www.baukla.ch

Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG, Widnau

Als Architekturbüro 1955 gegründet, hat sich die Cristuzzi-Gruppe einen Namen in der Baubranche gemacht. Heute ist sie Partner im St.Galler Rheintal für GU-, Architektur- und Immobiliendienstleistungen. www.cristuzzi.ch

Forol AG, Gossau

Die Forol AG ist ein breit gefächertes Unternehmen und Dienstleister in verschiedensten Bereichen im In- und Ausland. Sie realisiert Projekte im Wohn-, Hotel- und Gewerbebau sowie in Alternativenenergien. www.forol.ch

Graf AG – General- /Totalunternehmung, St.Gallen

Die Graf AG aus St.Gallen wurde 1999 gegründet. Seitdem erschafft die Firma innovativen Wohnraum für hohe Ansprüche in der Ostschweiz.

www.grafag-sg.ch

Hofstadt AG, St.Gallen

Die Hofstadt AG entwickelt und gestaltet Lösungen, die den komplexen Anforderungen der heutigen Baubranche nicht nur gerecht werden, sondern auch belegbare Mehrwerte schaffen.

www.hofstadt.ch

HRS Real Estate AG, St.Gallen.

Die inhabergeführte HRS Real Estate AG ist seit über 60 Jahren als Immobiliendienstleisterin tätig. Sie realisiert in der gesamten Schweiz grosse Projekte, wie etwa den Kybunpark in St.Gallen.

www.hrs.ch

Anzeige

RLC

Architektur,
Projektentwicklung

Rheineck, Winterthur
www.rlc.ch

Implenia Schweiz AG, St.Gallen

Implenia ist ein integrierter, multinational führender Bau- und Immobiliendienstleister. Sie realisiert Lebensräume, Arbeitswelten und Infrastruktur für künftige Generationen in der Schweiz und in Deutschland. www.implenia.com

Kobelt AG, Marbach

Die Kobelt AG mit Sitz in Marbach beschäftigt sich seit 120 Jahren im Hausbau in Massiv- und Holzbauweise sowie bei individuellen Lösungen für Umbauten, Erweiterungen und Renovationen. www.kobeltag.ch

Leven Property AG, St.Gallen

Die Leven Property AG entwickelt Wohnräume für mehr Lebensqualität und achtet dabei auf ihre ökologische, kulturelle und gesellschaftliche Verantwortung. www.leven-property.ch

Marty Häuser AG, Wil

Die Marty Häuser AG ist ein erfahrenes Schweizer Generalunternehmen mit Sitz in Wil. Sie ist spezialisiert auf die Erstellung, Gestaltung und Planung von modernen Designhäusern. www.marty-designhaus.ch

Mettler Entwickler AG, St.Gallen

Die Mettler Entwickler AG ist ein inhabergeführtes Unternehmen aus der Stadt St.Gallen. Ihr Anspruch ist es, auch grosse Projekte optimal in die Umgebung zu integrieren. www.mettler-entwickler.ch

Oberhänsli Bau AG, Mosnang

Die Oberhänsli Bau AG ist die Ansprechstelle für Bauprojektmanagement in der Region Toggenburg. Die Generalunternehmung projektiert und realisiert diverse Neu- und Umbauprojekte. www.oberhaenslibau.ch

Ralbau AG, St.Gallen

Die Ralbau AG steht für professionelle Realisation von Neubauten und Renovierungen mit Schwerpunkt auf Qualität, Zeitmanagement und Kostensicherheit. www.ralbau.ch

Renespa, St.Gallen

Das Leistungsangebot der Renespa umfasst Planungsleistungen, Ausführungsleistungen sowie Projektma-

nagement und Gesamtkoordination von komplexen Bauprojekten. www.renespa.ch

Rhomberg Bau AG, St.Gallen

Die Rhomberg Bau AG in St.Gallen ist Teil der Rhomberg-Gruppe. Sie spezialisiert sich auf Neu- und Umbau, in der Projektentwicklung sowie in der Generalplanung. www.rhomberg.com

Senn & Partner Holding, St.Gallen

Als Familienunternehmen ist Senn seit 1965 in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien tätig. Als Gesamtdienstleister werden Kundenprojekte von der Landeinbringung bis zur Übergabe begleitet. www.senn.com

Sonnenbau-Gruppe, Diepoldsau

Seit vier Jahrzehnten ist die Sonnenbau-Gruppe auf dem Immobilienmarkt im Rheintal und den angrenzenden Regionen tätig. Das Unternehmen realisiert auch Bauvorhaben aller Art und entwickelt Grundstücke. www.sonnenbau.ch

Strabag Schweiz AG, St.Gallen

Das international tätige Unternehmen mit Ursprung in Deutschland betreibt eine Zweigniederlassung in St.Gallen.

Strabag ist spezialisiert auf komplexe Holz-, Verkehrswege-, Hoch-, Ingenieur- und Tiefbauprojekte. www.strabag.ch

Uze AG, Uzwil

Die Uze AG zählt zu den traditionsreichsten Immobilienunternehmen der Ostschweiz. Das Familienunternehmen plant, baut und bewirtschaftet seit Generationen Immobilien. www.uze.ch

Zima St.Gallen

Seit 1971 entwickelt das Unternehmen Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Über 9000 Wohnungen wurden gebaut und Betriebsansiedlungen für über 6500 Arbeitsplätze geschaffen. www.zima.ch

Haben wir jemanden vergessen?

Dann geschah das nicht mit Absicht, sondern aus Unwissenheit. Schicken Sie Ihren Hinweis doch an sziegler@metrocomm.ch, danke.



Sie spielen auf dem St.Galler Immobilienmarkt mit

Von der kleinen Immobilienagentur bis zur schweizweit tätigen Totalunternehmerin gibt es im Kanton St.Gallen unzählige Betriebe, welche die hiesige Immobilienwirtschaft am Laufen halten. Wir stellen Ihnen die Köpfe hinter den Unternehmen vor.

Haben wir jemanden vergessen?
Schicken Sie Ihre diesbezügliche Mitteilung
bitte an sziegler@metrocomm.ch, danke.

1 Remo und Philipp Bienz, Fortimo-Gruppe, St.Gallen

Die Gebrüder Remo (links) und Philipp Bienz (rechts) stehen der Fortimo Group AG als exekutive Verwaltungsräte und Inhaber vor. Fortimo entwickelt, hält und betreibt Immobilien in der Schweiz und im Ausland. Sie beschäftigt gruppenweit über 450 Mitarbeiter und hat in den vergangenen Jahren rund 5600 Miet- und Eigentumswohnungen auf eigene Rechnung entwickelt und realisiert.

2 Atilla Färber, Raumpioniere AG, St.Gallen

Wer plant, seine Liegenschaft an die nächste Generation weiterzugeben oder deren volles ökonomisches Potenzial auszuschöpfen, ist bei den «Raumpionieren» um CEO Atilla Färber richtig. Als innovative Immobilienentwickler helfen sie ihren Kunden nicht nur, das verborgene Potenzial einer Liegenschaft aufzudecken, sondern dieses auch gleich zu realisieren.





3 Reto Brunner und Michael Gnädinger, RLC AG, St.Gallen

Per Anfang 2023 haben Reto Brunner und Michael Gnädinger die Gesamtleitung der RLC AG mit den beiden Hauptstandbeinen Architektur und Projektentwicklung übernommen. Sie führen damit das Unternehmen in der dritten Generation, folgend an die Gründersöhne Titus Ladner und Stephan Rausch. Gnädinger ist bereits seit 1997 bei RLC, Brunner seit 2003.

4 Rolf Engler, Relesta AG, Zuzwil

Rolf Engler führt als Verwaltungsratspräsident die Wohnungsbauerin Relesta AG aus Zuzwil, die 1993 als Wifag AG gegründet wurde, und sitzt noch in einem guten Dutzend Verwaltungsräte, vorwiegend aus der Immobilienbranche – u. a. der Wohnbaupartner AG aus Appenzell, der Investgesellschaft der Relesta AG. Die Relesta konzentriert sich vorwiegend auf den Wohnungsbau und ist spezialisiert auf integrales Bauen.

5 Thomas Mesmer, SVIT Ostschweiz, Gossau

Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft mit rund 2000 Mitgliedern vertritt der Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft seit 1933 die Interessen der über 28'000 Immobilienfachleute in der Schweiz. Dem SVIT Ostschweiz gehören über 200 Firmen, Firmen-, Förder- und Einzelmitglieder an. Präsiert wird er von Thomas Mesmer, CEO der Atig Treuhand und Immobilien AG aus Gossau.



1 Raphael Hagspiel, Monika Rufer und Beat Blatter, ImmoButler KLG, Staad

Gegründet 2013, will die ImmoButler KLG von Raphael Hagspiel, Monika Rufer und Beat Blatter den Dienstleistungsgedanken durch Begeisterung, Engagement, Persönlichkeit und Innovationen leben und dadurch ihren Auftraggebern einen wirklichen Mehrwert als Immobiliendienstleister und -makler bieten. Ihre Dienstleistungen richten sich an Privatpersonen, Unternehmen, Banken sowie institutionelle Investoren.

2 Julian Härter, HEV Verwaltungs AG, St.Gallen

Mit über 100 Jahren Immobilienerfahrung und einem Komplettservice aus sämtlichen Dienstleistungen ist das Unternehmen des Kantonalen und Städtischen Hauseigentümergebietes St.Gallen um CEO Julian Härter Partner für alle Bereiche im Immobilienbusiness. Mit Hauptsitz in der Stadt St.Gallen sowie Standorten in Rapperswil, Wattwil, Wil, Buchs und Goldach ist die HEV Verwaltungs AG in der Ostschweiz bestens vernetzt.





3 Daniel Hengartner, Reseda Invest AG, Wil

Er ist lic. iur. HSG, Immobilienschätzer mit eidg. FA, Präsident des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbands SIV und Inhaber der Reseda Invest AG in Wil. Daniel Hengartner verfügt über fundierte Marktkenntnisse und langjährige Erfahrung im Immobilienmarkt. Das Wissen baute er sich seit 1995 kontinuierlich auf. Hengartner gilt als geradliniger Entwickler mit hohem ästhetischem Anspruch und innovativen Ansätzen.

4 Matthias Hutter, Sonnenbau-Gruppe, Diepoldsau

Die Diepoldsauer Sonnenbau-Gruppe wurde 1980 von Jonny Hutter mitbegründet und hat sich seither zu einem Gesamtdienstleister im Immobilien-Bereich entwickelt. Sein Nachfolger als CEO wurde 2011 Sohn Matthias. Er amtiert nicht nur als Geschäftsführer der Sonnenbau-Gruppe, sondern auch der CasalInvest Rheintal AG. Gleichzeitig ist Hutter Vorstandsmitglied des Immobilienverbandes SVIT Ostschweiz.



5 Andrea Cristuzzi & Daniel Romer, Widnau

Andrea Cristuzzi und ihr Mann Daniel Romer sind Mitinhaber und Geschäftsleitungsmitglieder der Cristuzzi-Gruppe mit Standorten in Widnau und Mels. Cristuzzi leitet bei der Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG den Bereich Bewirtschaftung, Romer die Bereiche Verkauf, Bewertungen und Projektentwicklungen.

6 Ralf Klingler, VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG, Flawil

Sein Rüstzeug für eine steile Karriere hat Ralf Klingler zuerst als Sportartikelverkäufer, dann in einer KV-Lehre und anschliessend bei der OBT Treuhand geholt. 1989 gründete Klingler die Verwaltungs- und Treuhand AG in Flawil, die sich auf Immobilienverwaltung, -vermittlung und -services spezialisiert hat. Klingler selbst ist noch in über einem Dutzend (Immobilien-) Verwaltungsräten engagiert.



7 Albert Koller, CasalInvest Rheintal AG, Diepoldsau

Ex-SGKB-Kadermann Albert Koller ist Präsident des Verwaltungsrates der CasalInvest Rheintal AG. Die CasalInvest besitzt und bewirtschaftet ein Immobilienportfolio von gut 300 Millionen Franken aus Wohn- und Gewerbeüberbauungen sowie Entwicklungsprojekten in der erweiterten Region Rheintal. Rund 500 Aktionäre beteiligen sich an der CasalInvest Rheintal AG.

IMMOBILIEN-PLAYER

1 Peter Kriemler, Wildegg-Immobilien AG, St.Gallen

Peter Kriemler führt zusammen mit seinem Bruder Albert das international tätige St.Galler Modehaus Akris. Daneben ist Kriemler aber auch in Immobilien unterwegs, etwa mit der Wildegg Immobilien AG oder der Haldenhof St.Gallen AG, die beide bedeutende Gebäude in der Gallusstadt besitzen. Dazu sitzt er in Verwaltungsräten von Bauzulieferfirmen wie Plättli Ganz oder Zuffelato + Wirrer.



2 Urs Peter und Daniela Koller, Forol AG, Gossau

Investor und Unternehmer Urs Peter Koller entwickelt, plant und realisiert Industrie- und Gewerbeimmobilien, Parkhäuser, Hotels und Solaranlagen und findet gemeinsam mit Ehefrau Daniela Koller innovative, systematische Lösungen. Mit ihrer erfrischenden Art führt sie als Mitinhaberin der Koller Group Holding AG die im Immobilienbereich tätigen Forol-Gesellschaften mit Sitz in Gossau.



3 Stefan Kuhn, K+D Immo AG, St.Gallen

Unternehmer Stefan Kuhn führte ab 1996 das St.Galler Familienunternehmen K+D. 2010 übernahm er als Alleinaktionär auch den Vorsitz des Verwaltungsrates. Im November 2019 verkaufte er das Stammhaus, den Bereich Pharmaverpackungen, an die AR Packaging Group, behielt aber die K+D Immo AG sowie die K+D Valueinvest AG, mit denen er in Immobilien- und andere Projekte investiert.





4 Ramon Lüchinger, RL Immo GmbH, Oberriet

Die RL Immo GmbH aus dem Rheintal um Geschäftsführer und Namensgeber Ramon Lüchinger hat mit einem Fixpreis-Angebot die Immobilienbranche aufgemischt: Sie bietet Haus- oder Eigentumswohnungsverkäufe ab 12'500 Franken an. Offenbar mit Erfolg: Das Unternehmen aus Oberriet kommt bei den Google-Bewertungen durchgehend auf fünf Sterne.

5 Stefan Lemberger, Hugo Steiner AG, St.Gallen

2020 hat Stefan Lemberger, CEO der Hugo Steiner AG, über seine Immobiliengesellschaft F&S Real Estate AG eine Aktienminderheit an der Hugo Steiner AG übernommen. Die Inter-city Group Holding AG hatte die Hugo Steiner AG 2003 erworben; der Teilverkauf erfolgte im Rahmen einer langfristigen Partnerschaft. Lemberger ist seit über zehn Jahren für das etablierte Ostschweizer Immobilienunternehmen tätig.

6 Daniel Fässler, Leven Property AG / Zima Projektentwicklung AG, St.Gallen

Daniel Fässler ist als Inhaber der Leven Property AG und Geschäftsführer der Zima Projektentwicklung AG, beide aus St.Gallen, überwiegend in der Projektentwicklung und Erstellung von Wohn-, Gewerbe- und Retailbauten in der gesamten Schweiz tätig. Als Geschäftsleitungsmitglied der Zima-Holding ist er mitverantwortlich für Entwicklung und Bau von jährlich über 1500 Wohneinheiten in der DACH-Region.



7 Michael Mettler, Mettiss AG, St.Gallen

Die Mettiss AG um Michael Mettler bewirtschaftet und vermietet seit 1986 zahlreiche Büro- und Gewerberäume an guten Lagen im Raum St.Gallen, die alle von der Immo10 AG bewirtschaftet werden. Mettler hat einen Master in Architektur der ETH und einen in Real Estate der Uni Zürich. Er ist Preisträger des Wüest-Partner-Förderpreises 2020 und des Watt d'Or 2021 des Bundesamtes für Energie.





Verwaltungs AG

071 227 42 42
info@hevsg.ch
www.hevsg.ch



«Wir vermitteln
Ihre Immobilie.»

Persönlich. Kompetent. Erfahren.



Josy Frenda
Verkauf St. Gallen

Gallus Hasler
Verkauf St. Gallen

Silvia Sieber
Verkauf St. Gallen

Harald Thaler
Verkauf St. Gallen

Maria Nalesso
Vermietung St. Gallen



Eliane Kaiser
Verkauf Werdenberg-
Sarganserland



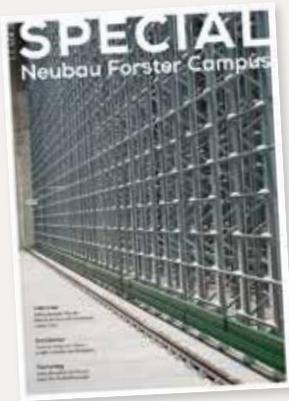
Claudia Widmer
Verkauf Wil-
Toggenburg



Urs Marti
Verkauf Linthgebiet



Eligius Jakob
Verkauf Linthgebiet



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 eine LEADER-Sonderausgabe, die vollumfänglich oder teilweise anzeigenfinanziert ist, professionell umgesetzt wird und direkt von unserer exklusiven Zielgruppe der Entscheidungsträger aus Wirtschaft und Politik in der Ostschweiz profitiert.

Bei Fragen stehen wir Ihnen unter 071 272 80 50 oder leader@metrocomm.ch gerne zur Verfügung.

www.leaderdigital.ch

LEADER **SPECIAL**

JETZT WECHSELN! BEVOR IHNEN DAS LICHT AUSGEHT

Die Leuchtstofflampe ist Vergangenheit.
Wechseln Sie zu unseren hochwertigen LED Tubes:
fairer Preis, unschlagbare Leistung.



+ **INDIVIDUELLE LED-LÖSUNGEN**
LEDVANCE BIETET IHNEN 4 OPTIONEN FÜR DEN UMSTIEG:

1. 1:1-AUSTAUSCH
2. UMVERDRAHTUNG
3. UPGRADE
4. NEUINSTALLATION



**SICHERN
SIE SICH
JETZT IHRE
KOSTENLOSE
BERATUNG!**



1 Rolf Schubiger, Rolf Schubiger Küchen AG, St.Gallen

Rolf Schubiger ist durch sein Einrichtungshaus für Küche und Bad in St.Gallen bekannt. Daneben ist der netto-shop.ch-Gründer auch in die Immobilienbranche investiert; der FCSG-Grossaktionär sitzt als Mitglied oder Präsident in rund einem Dutzend Verwaltungsräten von Immobilienunternehmen, die nicht nur in der Ostschweiz tätig sind.

2 Robert Stadler, HEV St.Gallen, St.Gallen

Robert Stadler hat Mitte 2024 die Geschäftsführung der beiden Verbände HEV Kanton und Stadt St.Gallen übernommen. Stadler hat Betriebswirtschaft an der HSG mit Vertiefung Kommunikations- und Medienmanagement studiert und verfügt über beste Verbindungen in die Ostschweizer Wirtschaft und Politik.

3 Marcel Manser, IT3-Gruppe, St.Gallen

2002 gegründet, ist die IT3-Gruppe um den Bernecker Marcel Manser heute die grösste inhabergeführte Immobiliengesellschaft der Ostschweiz. Das Unternehmen beschäftigt rund 70 Mitarbeiter in St.Gallen, Schaffhausen und Zürich.

4 Jérôme und Patric Müller, Gemag, St.Gallen

Die Gemag (Gebrüder Müller AG) investiert in Wohn- und Gewerbeliegenschaften in der ganzen Schweiz. Die Müller-Spezialitäten sind, Immobilienprojekte zu entwickeln sowie mittels Umbauten das volle Potenzial aus Liegenschaften zu schöpfen.

5 Andreas Pfister, Max Pfister Baubüro AG, St.Gallen

Die Max Pfister Baubüro AG ist die grösste Liegenschaftenbesitzerin in der Region St.Gallen und gilt als sehr sozial. «Wir vermieten keine Lofts, sondern Wohnungen von einer Qualität, die erschwinglich ist», sagt Andreas Pfister, der 2014 von seinem Vater Jürg das Zepter übernommen hat.

IMMOBILIEN-PLAYER

1 Peter Mettler, Mettler Entwickler AG, St.Gallen

Peter Mettler, Gründer und CEO der Mettler2Invest AG, die heute als Mettler Entwickler AG auftritt, hat als Hochbauzeichner, Architekt, Bauführer und Projektleiter jeden Bereich rund um erfolgreiches Bauen durchlaufen. In den vergangenen Jahren hat er sich auf Arealentwicklungen spezialisiert. Dazu gehören z.B. das Kellenberger-Areal in St.Gallen.

2 Hans Jörg Schmid, H. J. Schmid & Partner Architekten AG, St.Gallen

Hans Jörg Schmid hat anspruchsvolle Industrie- und Gewerbebauten, Wohnüberbauungen und Restaurationen umgesetzt und u. a. sein Gross-Areal Sittertal innovativen Umnutzungen zugeführt. Schmid ist Multi-Verwaltungs- und Stiftungsrat, vor allem im Bereich Immobilien (etwa Grecag AG, Banset AG, Haldenhof St.Gallen AG, Sperlina AG oder Röteli-Immobilien St.Gallen AG).

3 Beat Schweizer, Schweizer Business Haus AG, Oberbüren

Die Schweizer Business Haus AG von Beat Schweizer versteht sich als Immobilien-Projektentwicklerin, die einerseits attraktives Stockwerkeigentum erstellt, andererseits ausgesuchten Investoren Zugang zu vorteilhaften Investitionsmöglichkeiten gewährt. Sie entwickelt und realisiert schlüsselfertige Immobilienprojekte in der ganzen Ostschweiz.





4 Roger Stieger, RT Immobilien Treuhand AG, Altstätten

Die RT Immobilien Treuhand AG schreibt die Werte Vertrauen und Menschlichkeit gross. «Denn bei Immobilien geht es neben Fakten auch genau darum», ist CEO Roger Stieger überzeugt. Das Unternehmen ist in den Bereichen Immobilienverkauf, -verwaltung, -vermittlung, -bewertung, -beratung und Treuhand tätig.



5 Tobias Wagner, Uze AG, Uzwil

Die Uze AG zählt zu den traditionsreichsten Immobilienunternehmen der Ostschweiz und ist seit der Gründung 1892 in den Händen der Familie Bühler. 2020 übernahm Tobias Wagner die operative Geschäftsführung. Mit ausgewählten Partnern werden Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum geschaffen und ganzheitliche Konzepte erarbeitet.



6 Patrizia Wachter Tanner, Prefera Immobilien AG, Sargans

Die Prefera Immobilien AG bietet ein breites Dienstleistungsportfolio in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Bewertung und Bauherrenberatung an. Patrizia Wachter Tanner prägt und entwickelt seit 2014 das vor einem halben Jahrhundert durch ihren Vater gegründete Unternehmen.

7 Maurice Weber, W + P Weber und Partner AG, Wil

Die Weber-Gruppe vereint Unternehmen in der Schweiz und Deutschland und beschäftigt 120 Mitarbeiter. Gründer und Verwaltungsratspräsident ist Maurice Weber. Seine W+P Weber und Partner AG hat sich europaweit einen exzellenten Ruf als führendes Industriebau- und Logistik-Unternehmen erworben; ein aktuelles Grossprojekt von Weber ist der «Wigoltingen Innovation Park».

8 Jacqueline Wäspe, Wäspe + Partner AG, St.Gallen

Seit 1967 ist die Wäspe + Partner AG auf den Neubau und die Vermarktung von qualitativ hochwertigen Wohnräumen spezialisiert. Zudem bietet es umfassende Dienstleistungen in Bezug auf Immobilien an. Das Familienunternehmen wird seit 2011 von Jacqueline Wäspe in zweiter Generation geführt.



Ein neues Quartier entsteht

Das Areal «Stadsägi» an der Steingrüblistrasse in St.Gallen umfasst gut 1,2 Hektaren. Bis im Winter 2025/2026 entsteht dort für rund 50 Millionen Franken Wohnraum für 300 Menschen.

Die neun in Holzbauweise erstellten Baukörper des neuen «Lebensraums Stadsägi» werden zukünftig rund 190 Studios, Wohngemeinschaften, Familienwohnungen sowie MOVEMENTS für die Kurzzeitmiete umfassen. Gleichzeitig formulieren sie in ihrer städtebaulichen Setzung zwei markante Innenräume, den «Sägiplatz» und die «Sägigass». Der Sägiplatz ist Herzstück der Siedlung und schafft mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen einen Mehrwert zur Quartiersversorgung.

Das leicht erhöhte Grünelement im Zentrum des Platzes bildet zusätzliche Möglichkeiten, den Raum als Begegnungsort multifunktional zu nutzen. Die Sägigass ist ein Ort der Bewegung und bietet erweiterten Wohnraum. Die durchgehenden Laubengänge und die Gemeinschaftsbereiche aktivieren die Wohngasse und machen sie zum Interaktionsraum der nachbarschaftlichen Kommunikation. Der parkartige Grünraum umfließt die Bauten und formiert einen vielfältigen Freiraum mit dezentral angeordneten Spiel- und Aufenthaltsbereichen.





Bibliotheksneubau für alle?

Seit über zwei Jahren steht mit dem Entwurf «Doppeldecker» des Berliner Architekturbüros Volker Staab der Gewinner des Architekturwettbewerbs um den St.Galler Bibliotheksneubau fest. Der Neubau in Polygonform soll am Marktplatz die Kantons- und Stadtbibliothek, die sich auf vier Standorte verteilen, unter einem Dach vereinen.

Im Juni 2021 kündigte das Baudepartement architektonische Nachbesserungen und bessere Visualisierungen an. Diesen Juni präsentierten Kanton und Stadt denn auch die neuen Renderings, die nun vor allem grüner sind und eine «lebhaftere und fröhlichere Stimmung» vermitteln sollen. Neben dem eigentlichen Neubau braucht es aber auch neue Grundlagen für den künftigen Bibliotheksbetrieb. Stadt und Kanton haben deshalb ein Betriebskonzept erarbeitet; aus diesem geht hervor, dass der Neubau «wegen der Teuerung» rund 4,5 Millionen Franken teurer wird. Die Baukosten belaufen sich somit auf 141,5 Millionen Franken.

Ob der Bibliotheksneubau tatsächlich gebaut wird, wird sich erst bei den Volksabstimmungen zeigen; die Termine sind für 2025 angesetzt. Widerstand gegen das Projekt zeichnet sich bereits ab. Der Tenor: Was haben Einwohner ausserhalb der Kantonshauptstadt vom teuren Bibliotheksneubau?

Das «Federer-Dorf» nimmt Formen an

Gleich sechs Häuser baut Roger Federer auf seinem über 16'000 m² grossen Anwesen in Kempraten bei Rapperswil-Jona. Knapp fünf Jahre nach Baubeginn nimmt die Baustelle für das «Federer-Dorf» richtig Formen an – der Rohbau der ein- bis zweistöckigen Gebäude ist mehrheitlich fertig.

Doch bis hierhin war es ein langer Weg; immer wieder verzögerten Einsprachen die Bauarbeiten. Nun könnte sich diese Geschichte wiederholen, denn das siebte Gebäude ist noch nicht gebaut: das Bootshaus. Geplant ist ein 75 m² grosser Bau mit einem 20 m langen Steg, Mauern und Schüttungen.

Der Stadtrat von Rapperswil-Jona hatte im August grünes Licht für das Häuschen gegeben. Bei der öffentlichen Auflage im September gingen aber erneut mehrere Einsprachen ein. Eine davon stammt vom Verein Rives Publiques, der sich in der Schweiz für öffentlich zugängliche Uferwege einsetzt. Präsident Victor von Wartburg begründete den Widerstand gegenüber dem «Blick» mit einem pendenten Projekt nach einem Seeuferweg von Kempraten SG nach Feldbach ZH. Die Forderung: Federer sollte so lange auf den Bau verzichten, bis der Seeuferweg verwirklicht sei.



Anzeige

**Effizienter
Holzsystembau.
Natürlich Schöb.**

Schöb

Architektur. Holzsystembau. Schreinerei. Küchen. [schoeb-ag.ch](https://www.schoeb-ag.ch)

Mit Klarheit und Innovationsgeist: Manuela Koller übernimmt bei W+P

Architektin, Betriebswirtschafterin, Freeriderin – und seit dem 1. September 2024 CEO der W+P Weber und Partner AG: Manuela Koller hat die Führung des renommierten Logistik-, Infrastruktur- und Industriebauunternehmens aus Wil übernommen. Mit ihrem einzigartigen Mix aus technischem Fachwissen und praxisnaher Erfahrung bringt sie frischen Wind in das erfolgreiche Unternehmen.

«Maschinenbau ist meine Leidenschaft – zumindest dachte ich das früher», erinnert sich Manuela Koller schmunzelnd. «Wie Daniel Düsentrieb wollte ich Probleme lösen, nicht des Geldes wegen, sondern aus reiner Freude am Tüfteln.» So begann sie ihr Maschinenbaustudium an der ETH Zürich, merkte jedoch bald: «Ich wollte verstehen, was die Welt im Innersten zusammenhält, aber die abstrakte Theorie war nicht mein Weg.»

Nach zwei Jahren Grundstudium erkannte sie, dass sie eine greifbarere Verbindung zwischen Technik und Kreativität suchte. Diese fand Koller in der Architektur. «Mein zweites Studium an der ETH hat mich komplett gefesselt, vor allem wegen seiner Interdisziplinarität. Der Spagat zwischen Kulturgeschichte, Tragkonstruktion und Bauprozess war genau mein Ding!»

Im Verlauf des Studiums wurde Manuela Koller klar: «Eine klassische Architektin? Das ist nicht meine Zukunft. Ich brauche das Zusammenspiel der Baumaschinerie, damit alles perfekt aufeinander abgestimmt ist.» Diese Erkenntnis führte sie in die Bauherrenberatung, wo sie ihre Leidenschaft für technische und industrielle Bauten entdeckte. Sie erkannte bald, dass zusätzliches Rüstzeug notwendig war. «In dieser Rolle sprichst du mit hohen Entscheidungsträgern, die eine andere Sprache sprechen – Technik trifft auf Betriebswirtschaft. Da braucht es jemanden, der diese Welten verbindet.»

Nach einem Nachdiplomstudium in Betriebswirtschaft an der ETH Zürich wechselte Koller zur SBB, wo sie als Gesamtprojektleiterin und später als Abteilungsleiterin für Bauprojekte arbeitete. «Zum ersten Mal hatte ich eine Führungsposition mit strategischem Fokus. Es machte mir grosse Freude, Menschen zu befähigen und die Abteilung auszurichten.»



Manuela Koller freut sich darauf, das Unternehmen auf die nächste Stufe zu heben.

Nach sechs erfüllten Jahren bei der SBB, entschied sich Koller, eine neue persönliche und berufliche Herausforderung zu suchen. Die intensive Auseinandersetzung mit der möglichen Zukunft verband sie mit Freeriden, Wellenreiten in Costa Rica und der Restauration ihres Eigenheims. Nach der notwendigen Zeit des Nachdenkens kam der Moment der Entscheidung. Die Antwort auf ihre nächste Wirkungsstätte fand sie bei der W+P Weber und Partner AG, wo sie die Stelle der Leitung Kommerz & Finanzen/IT annahm.

Seit September 2024 ist Manuela Koller nun W+P-CEO. Die betrieblichen Herausforderungen des stark wachsenden Unternehmens sind vielfältig. «Irgendwann braucht es mehr Struktur und Systematik, aber auch den Mut, Dinge anzupacken», beschreibt sie ihre Aufgabe, das Unternehmen in die nächste Phase zu führen, ohne den Innovationsgeist zu verlieren. Manuela Koller ist bereit und freut sich darauf, das Unternehmen auf die nächste Stufe zu heben – raus auf die Rennstrecke.

Hoval

Alle wollen schneller zur Energiewende. Bitteschön!



**Ihr Spezialist für
Wärmepumpen**

