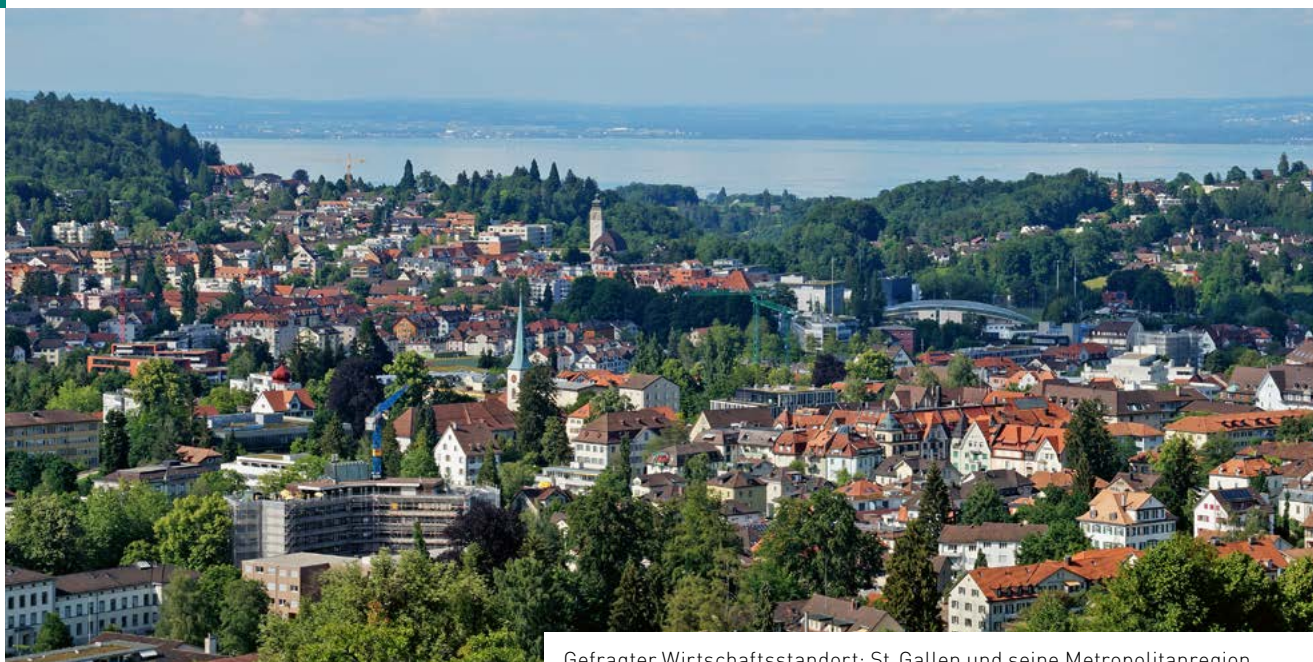


Die Spitzen-Stadt

St. Gallen – Die Ostschweiz schafft zusammen mit benachbarten deutschen und österreichischen Regionen den Metropolitanraum Bodensee. Das verspricht Aufschwung für den Immobilienmarkt.

Von Siegfried Hubertus – Bilder: Mettler2Invest, wikimedia



Gefragter Wirtschaftsstandort: St. Gallen und seine Metropolitanregion

Das Textilmuseum im Palazzo Rosso an der Vadianstrasse im Herzen der Altstadt von St. Gallen zeigt, was den Menschen der Ostschweizer Metropole einst zu Reichtum verholfen hat: fein säuberlich gearbeitete Stickereien, international zu Ruhm gekommen als St. Galler Spitzen. Ob Pierre Cardin, Christian Lacroix oder Giorgio Armani – jeder Modeschöpfer von Weltrang greift bei seinen Kreationen zu den zarten Verzierungen. Die bekannteste Trägerin des bemusterten Tülls ist keine Geringere als die frühere First Lady der USA. Michelle Obama trug während der Inaugurationsfeierlichkeiten für ihren Mann Stickereien gefertigt von Forster Rohner aus der Steinach-Stadt.

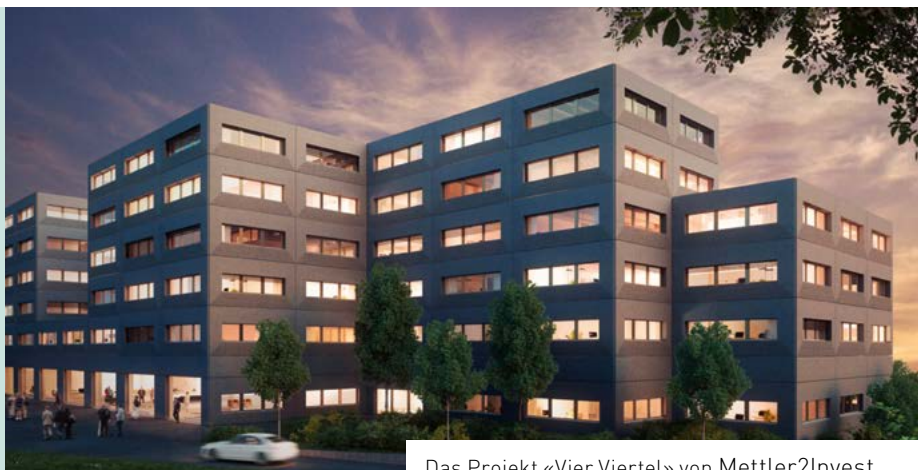
Das Textilmuseum macht aber noch etwas anderes deutlich: Was einst Tausenden Menschen in der Ostschweiz Arbeit gab, wird heute von computer-

gesteuerten Stickautomaten erzeugt. So manche Stickereifabrik ist daher längst obsolet geworden, ihre Flächen harren neuer Verwendung. Das bietet Chancen für Investoren, wie das Beispiel des in St. Gallen ansässigen Immobilienentwicklers Mettler2Invest zeigt.

Seit zwei Jahren errichtet die Gesellschaft auf einem einstigen Textilareal am Spinnereiweg nahe des Bahnhofs im Quartier St. Fiden das Geschäftshaus «Vier Winkel» mit Hotel, Büro-, Detailhandels-, Gastro- und Gesundheitsflächen sowie mit einer Tiefgarage mit 150 Parkplätzen. Mettler2Invest-Geschäftsführer Peter Mettler geht es bei dem Projekt auch darum, unterschiedliche Firmen unter ein Dach zu bringen: «Handel, Architektur, Finanzen, Marketing, Versicherung: Wir sehen Kombinationsmöglichkeiten, die weit über das Bekannte hinausgehen.»

Wichtiger Wirtschaftsstandort

Das Projekt «Vier Winkel» ist nicht das einzige grosse Investment des Unternehmens in der Steinach-Stadt. Im Frühjahr hat Mettler2Invest die Gebäude der Präzisionsschleifmaschinenproduzentin Kellenberger an der Heiligkreuzstrasse erworben, um sie von voraussichtlich 2023 an in einen Gewerbepark umzuwandeln. Zuvor errichtet der Projektentwickler für 65 Millionen Franken für den zum US-Konzern Hardinge gehörenden Schleifmaschinenhersteller eine neue 25.000 Quadratmeter messende Fabrik in Goldach. Dort will Kellenberger seine bisherigen drei Standorte in der Ostschweiz 2023 zusammenlegen. Bis dahin nutzt das Unternehmen weiter die Produktionsstätte an der Heiligkreuzstrasse. Zusätzliche Gewerbeflächen werden in der Ost-



Das Projekt «Vier Viertel» von Mettler2Invest

schweizer Metropole benötigt. «Bei einem Bürobestand von rund einer Million Quadratmetern und einem inserierten Angebot von lediglich 29.000 Quadratmetern beträgt die Angebotsziffer 2,9 Prozent», sagt David Schoch, Director Research & Consulting bei der Beratungsgesellschaft CBRE.

Daniel Stocker, Head Research bei der Beratungsgesellschaft JLL, sieht die aktuelle Angebotsquote gar bei nur 1,5 Prozent und spricht von einer «knappen Verfügbarkeit». Frei zur Anmietung bereitstehende Flächen «bilden die Grundlage, um ein gewisses Wirtschafts- und Beschäftigtenwachstum ermöglichen zu können», sagt Stocker. «Ein Leerstand von null Prozent wäre nicht wachstumsfreundlich.»

Ohne ausreichende Auswahl an Flächen sei es schwierig, Unternehmen anzusiedeln. Zudem werde es so bereits ansässigen Unternehmen schwer gemacht, die in Wachstumsphasen zusätzlich benötigten Flächen zu finden. «Es benötigt folglich Investoren, Bauunternehmer oder Immobilienentwickler, die ins Risiko gehen und ein Geschäftsgebäude erstellen», sagt Stocker. «Denn in den seltensten Fällen können zwei bis drei Jahre vor Bezug für 100 Prozent der Flächen verbindliche Vermietungen erzielt werden.»

Steigender Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen

Zwar ist St. Gallen mit seinen 75.833 Einwohnern eine nur mittelgrosse Stadt. Zugleich aber ein gewichtiger Wirtschaftsstandort. «Nach Zürich und Genf

weist St. Gallen dank dem Sitz der St. Galler Kantonalbank und von Raiffeisen Schweiz relativ betrachtet am drittmeisten Beschäftigte in der Finanzindustrie auf», rechnet Stocker vor. Zudem haben die Helvetia Versicherungen ihren Hauptsitz in der Steinach-Stadt.

Was es in St. Gallen hingegen nicht gibt, sind grosse multinationale Konzerne mit einem eigenen, etablierten Corporate Real Estate Management, berichtet CBRE-Researcher Schoch. «Für Bestandhalter und Investoren ist dies positiv, weil traditionellere Schweizer Firmen allenfalls in kleinerem Umfang bereit sind, ihren Flächenbedarf durch die Verlagerung von Arbeiten ins Homeoffice zu reduzieren.»

Hingegen sei es für grosse internationale Konzerne mit einer höheren Anzahl weltweiter Mitarbeiter üblicher, in grösserem Stil einen Teil der Beschäftigten daheim arbeiten zu lassen. «Dieser Effekt könnte in Kombination mit dem aktuellen Stellenabbau sowie der bereits ausgelösten Neubautätigkeit bis Ende nächsten Jahres schweizweit die Büroverfügbarkeitsrate um 1,4 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent ansteigen lassen», sagt Schoch. «Landesweit würde damit aufgrund der fehlenden Zusatznachfrage der Umfang leerstehender Flächen um rund 650.000 Quadratmeter anwachsen.»

Gegen diesen Trend dürfte der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in der Region St. Gallen in den kommenden Jahren weiter steigen. Auf Initiative des Kantons St. Gallen soll der Agglomerationsraum Rheintal-Bodensee grenzübergreifend als Metropolitanregion

NACHRICHTEN

St. Gallen

Neue Wohnungen für das Riethüsli-Quartier

Mit dem symbolischen Spatenstich begannen im August im St. Galler Riethüsli-Quartier auch offiziell die Arbeiten an der Überbauung Wattweg.ch. Hoch über den Dächern von St. Gallen realisiert das St. Galler Immobilienunternehmen Fortimo AG vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 41 Eigentumswohnungen; vorgesehen ist ein Mix aus 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohneinheiten. Die Gebäudekörper sind höhenversetzt angeordnet und mit zwei unterschiedlichen Längen konzipiert, was zu einer Paarbildung mit längeren Bauten im oberen, flacheren Geländeteil und mit kompakten Baukörpern im steileren, unteren Bereich führt.

Die Mehrfamilienhäuser sollen gemäss Angaben der Fortimo optimal besonntes Wohnen mit bis zu dreiseitiger Belichtung und Blick in die Weite bieten, die ortsbaulichen Typologien fortsetzen und sich damit optimal in die vorhandene Quartiersstruktur einpassen sowie einen fließenden Übergang von der Stadt zur Landschaft garantieren. Wie die Fortimo weiter mitteilt, ist der Innenausbau der Neubauwohnungen hochwertig, wobei besonderer Wert auf einen offenen Küchenbereich, Parkettböden sowie grosszügige und gut besonnte Aussenbereiche gelegt werde. Der Einzugstermin wird im Sommer bis Herbst 2022 anvisiert. Den Angaben zufolge waren bereits vor dem Baustart rund 40 Prozent der Wohnungen verkauft. (bw)



Das Fortimo-Projekt Wattweg.ch

etabliert werden. Entstehen würde ein Wirtschaftsraum mit rund 750.000 Einwohnern und mehr als 400.000 Beschäftigten, der Wil, St. Gallen, Rheintal und Werdenberg-Liechtenstein, die österreichischen Städte Dornbirn und Feldkirch sowie Lindau in Deutschland umfasst. Die Charta zur Schaffung der grenzübergreifenden Kooperation haben in diesem Frühjahr Vertreter der Ostschweiz sowie der anderen beteiligten Bodensee-Anrainer unterzeichnet.

Metropolitanregion mit Wachstumschancen

Es ist ein Schritt zur Stärkung der Wirtschaftskraft. «Die Wahrnehmung der Ostschweiz entspricht heute nicht ihrer effektiven Leistung; bei Investitionsentscheiden verkennen Staat und Wirtschaft die Qualitäten der Region», wirbt der Kanton für die Initiative. «Dies behindert die Dynamik und Entwicklung des Wirtschaftsraums.» Ein Manko, das durch eine grenzübergreifende Kooperation und Verflechtung behoben wer-

den könnte. «Die Bundesgelder fließen vermehrt in Metropolitanräume; auch Investoren bevorzugen grosse Agglomerationen bei der Wahl von Standorten und finanziellen Engagements», heisst es in dem Statement. Die Bezeichnung als Metropolitanraum werde im nationalen Standortwettbewerb zunehmend zu «einer harten Währung».

Diese Wachstumsaussichten locken Investoren. Der Swisscanto Real Estate

Fund IFCA hat diesen Sommer zwei sanierte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten und 20 Einstellplätzen im St. Galler Quartier Bruggen für 10,4 Millionen Franken erworben. Die Bruttorendite beträgt nach Swisscanto-Angaben vier Prozent.

Im August legte die Previs Vorsorge den Grundstein für die Überbauung Waldacker im Lachen-Quartier. Einzugstermin für die ersten der insgesamt 110



«Handel, Architektur, Finanzen, Marketing, Versicherung: Wir sehen Kombinationsmöglichkeiten, die über das Bekannte hinausgehen.»

Peter Mettler, Mettler2Invest

Acron AG

Acron Helvetia XIV Immobilien AG investiert in St. Gallen

Auf den Standort St. Gallen setzt auch die Acron AG mit ihrem neuen Beteiligungsangebot Acron Helvetia XIV Immobilien AG. Die Gesellschaft ist dort in zwei Immobilien – das Hotel Radisson Blu mit Grand Casino und das Westcenter Fachmarktcenter – investiert. Den an der Acron Helvetia XIV Immobilien AG beteiligten Investoren stellt Acron «sofortige Ausschüttungen in Höhe von fünf Prozent pro Jahr» in Aussicht; die durchschnittliche Ausschüttung über alle Investments ihrer Helvetia-Reihe wird auf rund neun Prozent beziffert.

Das Radisson Blu war bereits unter der Acron Helvetia X Immobilien AG angeboten worden. Wie Acron auf Nachfrage von IMMOBILIEN Business mitteilt, wurde das Hotel seinerseits von einem Dienstleister betrieben, mit dem es kurz nach dem Angebot des Investments für Anleger zu Problemen

kam – was Acron vor eine Entscheidung gestellt habe: «Ohne einwandfreien Betriebsablauf standen die prognostizierten Mieteinnahmen unter Fragezeichen und somit konnten die in der Emissionsbroschüre gemachten Annahmen vermutlich nicht eingehalten werden.» Um eventuellen Schaden von den Investoren abzuhalten, die bereits in die Acron Helvetia X Immobilien AG investiert hatten, habe man die gezeichneten Aktien zurückgekauft und die Investoren entschädigt, sich dann vom Mieter getrennt und das Management selbst übernommen. Damit einher gingen Massnahmen zur Renovierung und Modernisierung der Liegenschaft; das zwischenzeitlich in die Acron Helvetia St. Gallen AG eingebrachte Hotel, in der auch das Fachmarktcenter Westcenter Bestandteil war, werde nunmehr als Acron Helvetia XIV angeboten. Vom wirtschaftli-



Das Westcenter in St. Gallen

chen Erfolg der Immobilien am «zukunfts-fähigen Standort St. Gallen» ist das Acron-Management überzeugt – sowohl beim Radisson Blu, bei dem noch punktuelle Umbaumaassnahmen geplant sind, wie beim Fachmarktcenter Westcenter. Mit Ankermietern wie Aldi und Smith Toys habe man in den vergangenen Wochen Mietverträge erneuert, so die Acron. [bw]



«Die Angebotsziffer am Büromarkt von St. Gallen beträgt 2,9 Prozent.»

David Schoch, CBRE Schweiz



«Nach Zürich und Genf weist St. Gallen am drittmeisten Beschäftigte in der Finanzindustrie auf.»

Daniel Stocker, JLL Schweiz

Mietwohnungen in den beiden aus Holz und Recyclingbeton gefertigten Mehrfamilienhäusern soll bereits im Herbst nächsten Jahres sein. Der UBS-Fonds Direct Urban wiederum hat bereits im vergangenen Dezember in der St. Galler Altstadt für rund zwölf Millionen Franken eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Multergasse erworben, die zehn Wohnungen sowie 500 Quadratmeter kommerzielle Flächen umfasst.

Zwar zählt die Ostschweiz zu jenen Regionen der Schweiz, deren Wohnungsmarkt eine überdurchschnittliche Leerstandsquote aufweist. Nach dem jüngsten Immo-Monitoring der Beratungsgesellschaft Wüest Partner waren zu Beginn dieses Jahres rund 9.100 Wohnungen und damit vier Prozent des Gesamtbestands in der Ostschweiz unvermietet – die durchschnittliche schweizweite Leerstandsrate liegt da-

gegen bei nur 2,7 Prozent. Andererseits ist die Bautätigkeit zuletzt deutlich zurückgegangen. 2016 waren gemäss der Wüest-Partner-Studie noch 5.300 neue Wohnungen in der Region errichtet worden: Im vergangenen Jahr wurden Baugesuche für nur noch 1.200 neue Wohnungen eingereicht.

Was für Investoren ebenso wichtig ist: Die überdurchschnittliche Leerstandsrate schlägt sich keineswegs in der Mietentwicklung nieder. Während schweizweit im vergangenen Jahr der Analyse zufolge die Angebotsmieten um 0,9 Prozent sanken, gingen sie in der Ostschweiz nur um 0,3 Prozent zurück. Über die vergangenen zehn Jahre hinweg betrachtet, entwickelten sich die Mieten in der Region hingegen stärker als im Landesschnitt. Während schweizweit von 2009 bis 2019 die Wohnungsmieten um durchschnittlich 6,1 Prozent zulegten, betrug das Plus in der Ostschweiz 6,6 Prozent – und dies obwohl es in diesem Zeitraum über etliche Jahre hinweg noch keinen Ausblick auf Bildung einer Metropolitanregion gab. ▲

ANZEIGE

Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsleiter
Eckhirsch Immobilien AG, Münchenstein:

«Die Cloud-Lösungen von **W&W** lassen mir Zeit für mein Kerngeschäft.»

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen
wwimmo.ch