

«Der Thurgau ist das ideale Home-Office»

Das schweizweit attraktive Niveau der Eigenheim- und Mietpreise spricht für den Thurgau. Für Donato Scognamiglio, Geschäftsführer des Immobiliendienstleisters IAZI, hat der Kanton viel zu bieten.

Donato Scognamiglio, das klassische, freistehende Einfamilienhaus ist in den letzten 20 Jahren im Schweizer Durchschnitt doppelt so teuer geworden. Warum?

Diese Preisentwicklung hat verschiedene Gründe. Bauland wird knapp, unter anderem wegen einer restriktiven Raumplanung. Ebenso verteuern neue Standards bei den Umwelt- und Bauvorschriften das Bauen. Die expansive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank und die Zuwanderung erhöhen die Nachfrage und treiben damit die Preise weiter an. Dennoch: Verglichen mit anderen Regionen ist das Preisniveau im Thurgau eher moderat.

Worauf gründet das tiefe Preisniveau im Thurgau?

Es spiegelt die Bodenpreissituation, denn das Bauen ist in allen Kantonen und Regionen etwa gleich teuer. Das heisst: Die Preisdifferenzen werden durch Angebot und Nachfrage nach Land und Wohnraum bestimmt. Grundsätzlich sind im Thurgau – gerade im Vergleich zu den Nachbarkantonen – die Eigenheimpreise attraktiv.

Warum ziehen immer mehr Menschen in den Thurgau?

Der Thurgau bietet seinen Bewohnern viel: eine attraktive Landschaft, die Nähe zu Erholungsgebieten und gute verkehrstechnische Anschlüsse an die umliegenden Zentren wie Zürich und St. Gallen. Darum ist der Thurgau auch das ideale «Home-Office».

Also wirken sich die Corona-Massnahmen auf den Thurgauer Immobilienmarkt aus?

Schweizweit haben eher die ländlichen Kantone profitiert, so auch der Thurgau. Ich kann mir vorstellen, dass sich diese Tendenz verstärkt, wenn auch künftig vermehrt im Home-Office gearbeitet wird. Eine Zweizimmerwohnung in der Stadt genügt dann nicht mehr. Für den gleichen Preis bekommt man auf dem Land eine grössere Wohnung.

Wie präsentiert sich die Situation für Mieter?

Wer schon lange in derselben Wohnung lebt, konnte in den letzten Jahren bei praktisch jeder Referenzzinssenkung eine Mietpreisreduktion verlangen. Und hat im Vergleich zu Neumieter*innen deutlich tiefere Mietkosten erzielen können. Bei

den Mieten für neu erstellte Wohnungen bewegt sich die Ostschweiz am unteren Ende des Preisniveaus. Das macht den Thurgau für Mieter attraktiv.

Woher rühren die teils grossen Unterschiede bei den Mieten?

Die Frage ist immer, wie viel gebaut wird und wie stark die Bevölkerung wächst.

Thurgauer Eigenheim-Index

Der Thurgauer Eigenheim-Index bildet zweimal jährlich die Preisentwicklung von Wohneigentum auf Kantons- und Bezirksebene ab. Erstellt wird er im Auftrag der TKB vom Immobiliendienstleister IAZI. Basis der Auswertung sind die Marktpreise der tatsächlich erfolgten Handänderungen. Der Thurgauer Eigenheim-Index ist auf der Webseite der TKB einsehbar und kann im PDF-Format heruntergeladen werden.

▣ tkb.ch/eigenheimindex



Werden zu viele Wohneinheiten erstellt, steigen die Leerstände. Werden zu wenige Wohneinheiten gebaut, erhöhen sich die Preise. Nehmen wir zum Beispiel Amriswil. Dort wirkt sich schon der Neubau von wenigen Siedlungen negativ auf die Leerstandsquote aus. Das heisst: Viele Wohnungen bleiben unvermietet, was auf die Mietpreise drückt. Kreuzlingen hingegen hat eine starke Bevölkerungszunahme verzeichnet und kann deshalb neue Angebote gut aufnehmen. Alles in allem liegt der Thurgau mit einem Bevölkerungswachstum von 1,1 Prozent im landesweiten Durchschnitt.

Warum fliesst so viel Kapital in den Immobilienmarkt?

In der aktuellen Tiefzinsphase sind Immobilienanlagen gefragt. Besonders institutionelle Investoren suchen Anlagen, welche positive und stabile Renditen generieren. Sie verfügen über viel Kapital und können am Markt stolze Preise für Immobilien bezahlen, ohne Hypotheken aufnehmen zu müssen. Sie sind auch weniger betroffen von einem allfälligen Zinsanstieg, der zu Wertkorrekturen auf den Immobilien führen würde. Ein privater Anleger mit einer hohen Hypothekar-

schuld gerät in einem solchen Szenario eher in Schwierigkeiten.

Will ein Kleinanleger auf Immobilien setzen, kauft er besser ein Haus oder einen Immobilienfondsanteil?

Wenn man genügend finanzielle Mittel hat, sind beide Anlagen interessant. Investitionen in Immobilien als Direktanlagen setzen aber ein gewisses Fachwissen voraus. Die wenigsten Kleinanleger können zudem mehrere Immobilien kaufen, um Risiken zu diversifizieren. Immobilienfonds hingegen erlauben, sich mit relativ kleinen Beträgen an einem diversifizierten Portfolio zu beteiligen.



Donato Scognamiglio ist Geschäftsführer und Mitinhaber des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien AG (IAZI) in Zürich. Er studierte in Bern und an der William E. Simon Graduate School of Business Administration in Rochester (USA) Betriebs- und Volkswirtschaftslehre sowie an der ETH Zürich Statistik. Er promovierte an der Universität Bern und ist dort Dozent für Real Estate & Finance und Titularprofessor der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät. Zudem ist er vom Bundesrat gewählter Vertreter der Schweizer Hypothekarschuldner im Verwaltungsrat der Pfandbriefbank Schweizerischer Hypothekarinstitute.