



immozionale

Die Immobilien- und Baumesse
Kreuzlingen – Konstanz



14. | 15.
September
2012
Dreisitz
Kreuzlingen



Kreuzlingen Konrad Häberlin - Die Standortwahl der «Immozionale» ist vorteilhaft gewählt

Die Nachfrage ist nach wie vor gross

Konrad Häberlin in Kreuzlingen findet erstmals die grenzüberschreitende Immobilien- und Baumesse statt. Worin liegen die Gründe für eine Teilnahme Ihrer Firma an der Fachmesse?

Die Immozionale ist die Fortsetzung der Thurgauer Eigenheimmesse, welche immer von der TKB organisiert wurde. Seit gut 15 Jahren haben wir daran teilgenommen. Es ist für unsere Firma bereits Tradition bei dieser Messe mitzumachen.

Mit unserer Teilnahme bieten wir Interessenten die Möglichkeit, sich unverbindlich über bestehende und zukünftige Projekte zu informieren.

Kreuzlingen und Tägerwil sind die Thurgauer-Gemeinden mit dem grössten Wachstum von über 2%, daher ist die Standortwahl der Messe bestimmt auch vorteilhaft gewählt.

Sie erwarten in der Baubranche also auch für die kommenden zwei Jahre weiterhin volle Auftragsbücher?

Durch die Unsicherheit im Euroraum bleibt die Zuwanderung nachhaltig hoch. Betrachtet man die kommende Reichumssteuer von Frankreich mit bis zu 75%, kann vermutlich weiterhin mit Zuwanderung gerechnet werden. Für Kreuzlingen bedeutet das bis anhin um die 2%, das heisst 400 Personen. Kalkuliert man mit einem 3-Personen-Haushalt, ergibt dies etwa 130 Wohneinheiten. Wenn keine neuen Wohnungen erstellt werden, entsteht eine Wohnungsknappheit und die Mietpreise explodieren. Dank unseren Neubauwohnungen werden die Preise tief gehalten.

In den vergangenen zehn Jahren hat die Bauwirtschaft floriert. Schon 2008 waren die Bauwirtschaftsprognosen für die Bauwirtschaft nicht rosig. Das Gegenteil ist jedoch eingetroffen. Nach wie vor ist die Nachfrage nach einem



Konrad Häberlin

Bild: hru

Eigenheim gross. Wieso diese Entwicklung?

Rund 70% von allen Einwohnern der Schweiz haben das Ziel Eigentum zu erwerben. In einer überregulierten Zeit ist das Bedürfnis nach mehr Individualität umso grösser. Die Absicht Eigentum zu erwerben, bedeutet auch ein Stück eigenes Territorium zu erobern. Familienmodelle und Ansprüche haben sich verändert, dessen durchschnittliche Mietwohnungen nicht gerecht werden können.

Besteht im Thurgau trotz des immer grösser werdenden Wunsches nach einer Eigentumswohnung auch noch ein Bedürfnis für neue Mietwohnungen?

Die Schweiz ist mit 60% immer noch ein Land von Mietern und weist im europäischen Vergleich eine der tiefsten Eigentumsquoten auf. Ursache dafür ist bestimmt die Bodenknappheit, welche zu hohen Landpreisen führt oder auch die gute Rechtssicherheit aufseiten der Mieter. Doch werden auch nirgends so qualitativ hochwertige Mietwohnungen wie in der Schweiz angeboten (Minergie-Bauweise, mehrere Bäder, grosse Terrassen etc.).

Ist die Standortfrage heute anders als vor zwei, drei Jahren? An welchen Orten im Kanton Thur-

gau besteht heute die grösste Nachfrage?

Nein, es sind nach wie vor die Grenzgebiete Kreuzlingen/Tägerwil, die Seenähe und auch der Raum Frauenfeld mit dem Einzug vom Wirtschaftsraum Zürich mit einer grossen Nachfrage. Ein Entwicklungspotenzial beobachte ich in den kleineren intakten Seegemeinden wie Ermatingen, Mammern, Eschenz, als Differenz zu urbanen Zentren.

Sie erkennen also noch keinen Rückgang und haben keine Angst vor einer Immo-Blase?

Unsere Verkaufspreise sind trotz der gestiegenen Nachfrage kalkulierte Preise. Bei unserer Haupttätigkeit als Immobilienentwickler werden kurzfristige Preisausschläge nicht berücksichtigt, da die Projektabwicklung 3-4 Jahre benötigt. Dies beinhaltet sämtliche Leistungen von dem Grundstückskauf über die Planung und Erstellung bis zur Schlüsselübergabe.

Sie sprechen immer von Eigentumswohnungen, aber nicht von Einfamilienhäusern. Sind diese nicht mehr gefragt?

Es werden konstant etwa 500 Einfamilienhäuser jährlich im Thurgau gebaut mit einer tendenziellen Verlagerung in ländliche Gebiete. Unser strategisches Entwicklungsziel fokussiert sich auf zentrale Lagen mit guter öffentlicher Erschliessung.

Was ist in der heutigen Zeit das Argument für den Kauf einer Eigentumswohnung?

Langfristig günstige Refinanzierungskosten, eine sichere Wertanlage und die Möglichkeit seine individuellen Wohnbedürfnisse umzusetzen. Das bedeutet gezielt Grundrisse auf eigene Vorstellungen anzupassen, Materialien und Farben können bei der Innengestaltung frei gewählt werden, vielleicht ein grosses Bade-

zimmer als Wellnessoase zu verwirklichen oder auch eine Terrassengestaltung, welche ein Feriengedühl simuliert. Wohnen ist nicht mehr nur als ein Grundbedürfnis zu verstehen, sondern wird zum Wohn-Erlebnis.

Kostete vor einem Jahr eine Eigentumswohnung noch rund sieben bis achthunderttausend Franken, erscheint dies heute schon sehr günstig. Geht die Preisspirale der Eigentumswohnungen weiterhin nach oben?

Wir bieten heute noch in diesem Segment Wohnungen zu fairen Preisen an. Am begehrtesten sind Attikawohnungen und Terrassenhäuser mit Aussenflächen von über 200m² ab Fr. 1. Mio. Durch die grosse Nachfrage und ihre Einzigartigkeit ist der Wiederverkaufswert aber gesichert.

Welche Teuerung erwarten Sie für das kommende Jahr?

Die Bauteuerung bewegt sich seit Jahren im tiefen Segment von 1-2%. Kostentreibend ist die Vergrösserung der Wohnflächen bei 4 1/2 Zimmer-Wohnungen von ursprünglichen 110m² auf luftige 150m². Auch qua-

litative Unterschiede im technischen Ausbau durch kontrollierte Raumlüftung, 3fach Verglasung, erhöhte Schalldämmwerte, Erdbbensicherheit, begründen eine Teuerung. Dazu kommt, dass die technischen Verbesserungen zu geringeren Heizkosten führen. Bei einer 4 1/2 Zimmer Wohnung betragen die reinen Energiekosten noch Fr. 30.-/Monat.

Wie weit planen Sie weitere Wohneinheiten für die kommenden Jahre?

In der Umgebung Kreuzlingen sind mehrere Projekte in Planung:

- Kreuzlingen „Besmer Panorama“ Terrassenhäuser mit ca. 33 Einheiten, 2014

- Kreuzlingen «Gaissbergpark» Turmhäuser ca. 120 Einheiten, 2014/2018

- Tägerwil «Dahlienfeld» Eigentumswohnungen und Doppel-einfamilienhäuser 90 Einheiten, 2013

- Kreuzlingen «Engel» Mietwohnungen

- Kreuzlingen «Gaissbergstrasse» Mietwohnungen

Interview: Hanspeter Rusch



Bild: z.V.g.

Überbauung Wyberg, Kreuzlingen



Die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden optimal umzusetzen ist unser Anspruch. Private und gewerbliche Projekte in allen Planungs- und Ausführungsphasen konsequent und qualitativ hochwertig zu realisieren ist unser Ziel.

WELCHEN LEBENSSTIL
MÖCHTEN SIE FÜHREN?

Geschäftshaus Ruet CH-8555 Müllheim
Fon +41 (0)52 762 70 70 Fax +41 (0)52 762 70 80
info@haeberlinag.ch www.haerberlinag.ch

Besuchen
Sie uns am
Messestand
Nr. 50



HÄBERLIN
ARCHITEKTUR · IMMOBILIEN · GU



Überbauung Am_Seeufer in Steckborn, entstehen 7 exklusive Eigentumswohnungen mit direktem Seeanstoss. Baubeginn ist auf Oktober 2012 geplant.