

Wie Immobilien-Regionen ticken.

Am Beispiel Thurgau und Bodensee.



Der Immobilienmarkt im Kanton Thurgau entwickelt sich insbesondere am Bodenseeufer rasant. Auch im Westen Thurgaus entwickelt sich der Markt durch die Nähe zu Zürich sehr gut.

Diese Kolumne stösst Denkvorgänge an und stellt Optionen zur Diskussion. Der Thurgau muss grösser denken und über den Tellerrand schauen. Mit welchen Chancen und Gefahren ist der regionale Immobilienmarkt konfrontiert?

März 2022

www.si-immo.ch

Die Preisentwicklung der letzten Jahre im Wohneigentum zeigt einen stark steigenden Trend. Letztes Jahr stiegen die Transaktionspreise gesamtschweizerisch 7.3%. Der Kanton Zürich als Spitzenreiter legte 9.3% zu, am Zürichsee waren es gut 11%. Der Thurgauer Immobilienmarkt bewegte sich im Mittel um 5.5% nach oben, am See waren es 7%. Mit dieser Zuwachsrate verdoppeln sich die Preise in 10 Jahren. Die teuersten Lagen im Thurgau befinden sich im Westen des Kantons und entlang des Unter- und Bodenseeufer.

Der Westen des Thurgaus und die Seeregion werden immer beliebter. Die Wanderungsstatistik des Thurgaus ist positiv, also sind mehr Leute zu- als weggezogen. Die meisten Zuzügler kommen aus Deutschland sowie den Kantonen Zürich und St. Gallen. Generell hat die Region grosses Potenzial, hinkt aber noch etwas hinter dem Kanton St. Gallen her.

Mieter und Eigentümer halten sich im Thurgau in etwa die Waage, was eine hohe Eigentumsquote im Vergleich zur Situation in der Schweiz ist. Fast 75% der Eigentümer wohnen in einem Haus. Verglichen mit anderen benachbarten Kantonen ist der Thurgauer also der Einfamilienhaus-Typ; erst allmählich entwickelt sich zögerlich ein Trend zu Stockwerkeigentum. Zu besserer Bauraumnutzung durch Stockwerkeigentum bieten die heutigen Bauordnungen leider wenig Anreiz und verzögern Planungsprozesse wesentlich. Als prosperierende Region muss die Ansiedlung und die Mobilität gefördert werden. Mehr Arbeitsplätze zu schaffen setzt voraus, dass genügend Wohnraum und leistungsfähige öffentliche, individuelle und logistische Mobilität zur Verfügung stehen, nicht umgekehrt.

So siedelten sich innovative, erfolgreiche Ostschweizer Firmen entlang der Autobahnen A1 Winterthur-St. Gallen und A7 Winterthur-Kreuzlingen an. Nur wenige hingegen sind in der Region Weinfelden, Amriswil und am Bodenseeufer zu finden, wo die Wohnraumentwicklung und die individuelle und logistische Mobilität unbefriedigend ist. Die schon viel zu lange pendenten Schnellstrassen, die Bodensee-Thurtalstrasse (BTS) und die Oberlandstrasse (OLS), stellen eine wichtige Chance für die Entwicklung des Thurgaus dar. Noch innovativer wäre es, anstelle der OLS, eine Autobahn von der A7 in Kreuzlingen-Süd zum Autobahnkreuz A1/A13 in Meggenhus in Betracht zu ziehen; eine wesentliche Entlastung vom Durchgangsverkehr durch die Dörfer und Städte entlang des Bodenseeufer. Diese förderlichen Verbindungen werden jedoch lautstark bekämpft, weil zusätzlicher Verkehr befürchtet wird. Verhindert man Verkehr, verhindert man in der Folge die logistische und individuelle Anbindung an das Autobahnnetz, was die Essenz der Entwicklung und Innovation im Thurgau darstellt.