

TAGBLATT

CORONAFOLGEN

Starke Immobiliennachfrage im Obertoggenburg

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen und Ferienhäusern im Toggenburg ist mit der Coronapandemie stark gestiegen. Immobilienprofis beklagen aber, dass zu wenig Objekte auf den Markt kommen.

Martin Knoepfel

09.04.2021, 05.00 Uhr



Dieser Ausblick zieht immer noch. Auf dem Obertoggenburger Immobilienmarkt ist die Nachfrage grösser als das Angebot.

Bild: Toni Sieber

Am Computer arbeiten und dann ab auf die Piste oder die Loipe oder den Biketrail. Das tönt attraktiv und die Coronapandemie fördert den Trend zum Homeoffice. Und wer nur selten pendelt, nimmt weite Wege in Kauf. Gute Nachrichten für Rand- und Berggebiete.

Das sagt auch eine Studie der UBS. 31 Gemeinden wurden untersucht, davon mit Wildhaus–Alt St.Johann eine aus der Region. Die Studie erfasst Objekte im gehobenen Segment, aber keine Luxusobjekte. Und sie meldet, dass die Preise 2020 kräftig angezogen haben.

Gute Erreichbarkeit als Trumpf

Am meisten in Davos und Klosters mit fast zwölf Prozent. Auch in Flims/Laax, in Engelberg und in Breil/Brigels/Obersaxen mit rund zehn Prozent Teuerung muss man jetzt deutlich tiefer in die Tasche greifen als 2019. In diesen Gemeinden drehte die Preisspirale 2020 auch schneller als in den fünf Jahren zuvor. Eine Rolle dürfte da die Zweitwohnungsinitiative spielen, die vielerorts verhindert, dass neue Ferienwohnungen entstehen.

Viele der genannten Gemeinden sind vom Mittelland aus gut erreichbar. Das gilt auch für Wildhaus. Bei der Preisentwicklung hinkt die Gemeinde laut Studie aber hintennach. Dabei kosteten Ferienwohnungen hier nur rund halb so viel wie in Davos oder Klosters. In Wildhaus seien sie in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt zwar zwei Prozent pro Jahr teurer geworden. 2020 war da keine Ausnahme. Da stellt sich natürlich die Frage, weshalb es in Wildhaus keinen Boom bei den Preisen gibt.

Zweifel an Erkenntnissen der Studie

Rolf Züllig ist Gemeindepräsident. Er findet, dass der Liegenschaftshandel rege ist und bezweifelt, dass die Studie den Markt korrekt abbildet. Andere Studien zeigten markante Preisanstiege. Laut Rolf Züllig gibt es erfahrungsgemäss 55 bis 60 Handänderungen pro Jahr.

Viele Interessenten suchten über Immobilienportale, sagt Rolf Züllig. Er vermutet, dass die Angebotspreise auf den Portalen zu Beginn oft zu hoch angesetzt sind, sodass die Objekte erst weggehen, wenn der Verkäufer seine Preisvorstellung korrigiert.

Zu knappes Angebot beklagt

Auch Ernst Zwingli spricht von steigenden Preisen in Wildhaus und von einem knappen Angebot. Der langjährige Bankleiter der Raiffeisenbank Obertoggenburg leitet eine Firma der Immobilienbranche in Neu St.Johann.

Er könnte mehr verkaufen, wenn er mehr Objekte anbieten könnte. Liegenschaften, die auf den Markt kämen, würden gut weggehen, sagt Ernst Zwingli. Er erhalte sehr viele Anfragen von Interessenten aus der Region Zürich. Ernst Zwingli spricht sogar von einem Sog.

Ferienhäuser seien stärker gefragt als Ferienwohnungen, weiss er und zeigt sich überzeugt, dass der Sog aus Zürich ins Obertoggenburg mit den guten Verkehrsverbindungen zu tun hat. «Man ist rasch in Wil.» Es gebe aber auch viele Interessenten aus dem Rheintal.

Gute Erreichbarkeit der Region

«Das Einzugsgebiet des Obertoggenburgs ist riesig», sagt auch Claudia Widmer Hüberli mit Blick auf die Erreichbarkeit innert zweieinhalb Stunden. Sie ist Leiterin des Immoshops Wil-Toggenburg in Wattwil. Auch sie bezweifelt die Aussagekraft von Statistiken, die auf Angaben von Immobilienportalen basierten.

Es seien wenige Objekte auf dem Markt und einige der zum Verkauf stehenden Häuser würden diskret vermittelt. Bei den Angebotspreisen hat sie andere Beobachtungen gemacht als Rolf Züllig. Die Angebotspreise lägen oft mindestens zehn Prozent unter dem tatsächlich bezahlten Preis, sagt Claudia Widmer.

«Mittelstand kann Preise noch zahlen»

Gegenüber der Zeit vor der Coronapandemie sei die Nachfrage klar gewachsen. Das Toggenburg sei sehr gefragt, weil der Mittelstand die Preise hier noch zahlen könne. Die Hand wechseln laut Claudia Widmer vor allem Häuser, Eigentumswohnungen gebe es wenige im Obertoggenburg.

Die verkauften Objekte würden vor allem als Ferienhäuser genutzt, denn steuerlich sei Wildhaus nicht attraktiv, und wer einen Erstwohnsitz suche, beachte die Steuern, sagt Claudia Widmer. Aber nicht nur im Obertoggenburg, auch in anderen Regionen im Tal sei die Nachfrage nach Immobilien stark gewachsen.

Nachfrage höher als vor einem Jahr

Es kommen fast keine Objekte auf den Markt, und wer ein Ferienhaus im Toggenburg hat, behält es und nutzt es vielleicht fürs Homeoffice. Deshalb ist es schwierig, Marktpreise zu berechnen. Zugleich hat die Nachfrage zugenommen.

Das bestätigt Thomas Döbeli, Niederlassungsleiter bei Zoller Partner in Wattwil. Zugleich sei die Nachfrage deutlich grösser als vor einem Jahr. Und wenn eine Liegenschaft in den Handel komme, sei sie klar teurer als früher, hat Thomas Döbeli festgestellt.

Interessenten suchten vor allem in Wildhaus-Alt St.Johann, aber auch in Nesslau, in Ennetbühl und auf der Sonnenseite von Ebnat-Kappel. Objekte sollten einfach etwas abseits der Hauptverkehrsachsen liegen. Anfragen kämen vor allem aus einem Gebiet, das sich vom Aargau über Zürich bis in den Thurgau erstreckt. Dazu kämen vereinzelte Anfragen aus Deutschland, sagt Thomas Döbeli.

Im Alter ins Toggenburg ziehen

Viele Ferienhäuser gingen unter der Hand weg oder blieben in der Familie, zum Beispiel durch den Verkauf an Kinder. Mit der Coronapandemie sei das Interesse an Ferienhäusern im Toggenburg bei den Jungen wieder gewachsen, sagt Thomas Döbeli.

Für einen Erstwohnsitz brauche es mindestens vier Zimmer. Neuerdings suchten auch Interessenten aus dem Zürcher Oberland oder aus dem Linthgebiet im Toggenburg Objekte als Erstwohnsitz, wegen der guten Verbindungen vor allem in Wattwil, sagt Thomas Döbeli. Und seit etwa fünf bis acht Jahren zögen auch vermehrt Personen im AHV-Alter hierher.

Drei Inventargemeinden im Toggenburg

2012 haben Volk und Stände die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Sie verbietet den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, in denen Zweitwohnungen schon mehr als 20 Prozent aller Wohnungen ausmachen. Es gibt aber Ausnahmen, etwa für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen.

Um das Verbot durchzusetzen, müssen die Gemeinden seit 2016 ein Wohnungsinventar führen, das jeweils per Ende Jahr aktualisiert wird. Die 20-Prozent-Grenze dürfte also verhindern, dass eine grössere Nachfrage nach Zweitwohnungen durch Neubauten befriedigt wird. Das Zweitwohnungsinventar macht keinen Unterschied zwischen Ferienhäusern und -wohnungen.

Wildhaus liegt auf Platz 1

Im aktuellen Zweitwohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung liegen sieben St.Galler Gemeinden über der 20-Prozent-Grenze. Wildhaus-Alt-St.Johann hat mit 63,3 Prozent den höchsten Zweitwohnungsanteil.

Amden mit 49 Prozent und Flums mit 46,6 Prozent folgen. Quarten weist 39,9 Prozent Zweitwohnungen auf.

Eine kleine Überraschung: 31,7 Prozent beträgt der Zweitwohnungsanteil in Hemberg. Das ist der fünfthöchste im Kanton und der zweithöchste im Toggenburg. Knapp dahinter finden wir Pfäfers mit 30,9 Prozent. Auf Platz 7 im Kanton und Platz 3 im Toggenburg klassiert sich Nesslau mit 23,2 Prozent.

Nach der Fusion unter der Limite?

Die Gemeinden Hemberg, Neckertal und Oberhelfenschwil planen eine Fusion. Falls diese zu Stande kommt, wird die neue Gemeinde mit 604 Zweitwohnungen und 3224 Wohnungen nicht unter die Zweitwohnungsverordnung fallen respektive Hemberg aus der Gültigkeit der Verordnung herausfallen. Die Rechnung basiert auf den Zahlen des aktuellen Zweitwohnungsinventars und kann sich bis zu einer allfälligen Fusion der drei Gemeinden noch ändern.

Mehr zum Thema:

[Hemberg](#)

[Wildhaus-Alt St.Johann](#)

[Coronavirus](#)

[Ferienhäuser](#)

[Toggenburg](#)

[Verkauf](#)

[Wattwil](#)

[Wildhaus](#)

[Wohnungen](#)

Copyright © St.Galler Tagblatt. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von St.Galler Tagblatt ist nicht gestattet.