Zeitschrift: Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin
Herausgeber: Verein Saiten
Band: 16 (2009)
Heft: 175

Artikel: Mehr Wohnung, weniger Büro
Autor: Steiger, Wolfgang / Brändle, Fredi
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-884817

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

MEHR WOHNUNG, WENIGER BÜRO

Der Immobilienbesitzer Fredi Brändle spricht über Spekulanten, seine Leidenschaft für alte Häuser und Abneigung gegen den Autoverkehr. Und er sagt, dass in der Stadt günstiger Wohnraum vorhanden sein müsse. ***von Wolfgang Steiger***

Saiten: Stimmt es, dass Sie ausschliesslich alte Häuser besitzen?
Fredi Brändle: Ja. Ich habe zwar mal in Mörschwil Eigentumswohnungen gebaut, aber das ist nicht mein Ding. Wir kaufen alte Häuser, sanieren und vermieten sie. Ich habe Freude an alten Bauten und bin der Meinung, man sollte nicht alles abreissen und durch Neubauten ersetzen. Die Bausubstanz in der Stadt sollte erhalten bleiben.

Sie verdienen also mit der Leidenschaft für alte Häuser Ihr Geld?
Würde man das Immobilien-Geschäft rein kommerziell betreiben, wäre man auf dem falschen Dampfer. Wenn Sie ein altes Haus kaufen, es abreissen und einen drei Mal höheren Neubau hinstellen, wirft der bestimmt die grössere Rendite ab als ein altes, saniertes Haus, das vermietet wird. Längerfristig sind aber auch renovierte Altbauten finanziell interessant.

Was fasziniert Sie an alten Häusern?
Sie haben eine Seele. Ein altes Haus hat viel erlebt, es könnte im Gegensatz zu einem Neubau viele Geschichten erzählen. Es gibt heruntergekommene Objekte, die abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden müssen, dabei sollte aber bedächtig vorgegangen werden. Hinzu kommt, dass schöne alte Häuser je länger je mehr gefragt sind. Bei jungen Leuten sind Jugendstilbauten sehr beliebt. Ein saniertes Jugendstilhaus lässt sich bedeutend besser vermieten als ein Block aus den siebziger Jahren. Früher kursierte das Sprichwort: «Willst du dein Geld verlieren, so kaufe ein altes Haus und tu es renovieren.» Das gilt nicht mehr. Heute ist das Problem vielmehr, dass Altbauten spekulativ hochgetrieben und teuer verkauft werden.

Weshalb sind Sie vor allem in der Stadt St.Gallen tätig?
Ich wohne in St.Gallen und finde es eine schöne Stadt, die man pflegen sollte. Wenn ich ein Haus in der Stadt saniere, habe ich zwar eine schlechtere Rendite, es ist für mich aber die grössere Befriedigung, als wenn ich an der Peripherie einen Block baue, der eine super Rendite abwirft.

Sie haben mit der Jugendstil-Fassadenmalerei an der Falkendrogerie am Marktplatz Aufsehen erregt.
Das ist die Kopie einer früheren Bemalung. Ist doch schön, oder? Ich habe auch bei der Schmitte in der Bankgasse Teile, die früher abgeschlagen wurden, rekonstruieren lassen. Leider wurde in den sechziger und siebziger Jahren der Jugendstil total abgelehnt und alles purifiziert. Man wollte aus alten Häusern moderne machen und schlug zum Beispiel die Stukkaturen ab oder riss das Gebäude ganz ab. Ein typisches Beispiel ist das alte Stadttheater.

Sie hätten lieber, es würde noch stehen?
Sicher. Kunklerbauten darf man doch nicht abbrechen! Vor allem hätte man eine schönere Lösung finden müssen. Die Helvetia ist ein ähnlicher Fall. Das war auch ein wunderbarer Kunklerbau, und heute steht an jener Stelle die Kantonalbank.

Da können wir froh sein, steht das Kunstmuseum als letzter Kunklerbau noch.
Ja, das wollte man aber auch beinahe abbrechen. In der Stickereiblüte war Geld wie Heu vorhanden, und diese schönen Bauten wurden errichtet. Dann kam die grosse Krise, die bis in die fünfziger Jahre dauerte. Als der Neumarkt eröffnet wurde, hiess es, jetzt komme eine neue Zeit, so sehe die Zukunft aus. Nach dem Krieg übernahm man die Visionen, wie eine Stadt auszusehen habe, aus Amerika. Es kursierte die Meinung, die ganze Stadt müsse abgerissen werden, dann würde die Wirtschaft wieder Blüten treiben. Heute denkt man zum Glück etwas anders.

Heute nisten sich hingegen mit Raiffeisen und Wegelin die Banken in der Innenstadt ein.
Ja, wobei die Bank Wegelin den Eindruck vermittelt, dass sie die alte Bausubstanz erhalten möchte. Ihr wurden Auflagen gemacht, als sie das Kloster an der Katharinengasse kaufte. Wegelin pflegt und saniert zumindest alle Häuser im St.Mangen-Quartier. Das Problem ist aber, dass die Bank Büroräume benötigt und dazu Wohnungen umnutzt. Aber schliesslich gibt es den Nutzungsplan Altstadt. Auch an der Schwertgasse, wo ich selbst Häuser saniert habe, kann die Bank nicht alles machen, was sie will. Dass Raiffeisen im Bleicheli alles abergerissen und Neubauten hingestellt hat, ist eine andere Sache.

«Ich habe selbst Häuser gekauft und Büros in Wohnungen umgewandelt. In der Innenstadt ist zurzeit der Bedarf an Wohnungen doch viel grösser als jener für Büros!»

Wenn in Kürze das Quartier hinter dem Bahnhof fällt, gehen viele Wohnungen mit günstigen Mietzinsen verloren. Wo gehen die Bewohner hin?
Das ist ein Problem. Das Abreissen alter Häuser bringt eine Flucht aus der Innenstadt mit sich, weil es sich die «einfachen» Leute nicht mehr leisten können, in den neuen Häusern in der Innenstadt zu wohnen. Ich rede nicht von randständigen Leuten, denn es betrifft auch vermehrt den Mittelstand. Der ehemalige Manor an der Marktgasse/Schmiedgasse zum Beispiel wird zum reinen Luxusbau. Das hat nichts mehr mit Umbauen zu tun. Das Haus wurde völlig ausgehöhlt, es steht nur noch die Fassade.

Der Immobilienverwalter Fredi Brändle, 1943, liebt Häuser, die eine Geschichte zu erzählen haben. Und Kunst. Bild: Michael Schoch

«Eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern kann sich mit 3500 Franken Monatseinkommen keine Wohnung für 1200 bis 1300 Franken leisten.»

Dort, wo eine Grossbuchhandlung einziehen wird?
Ja, eigentlich eine schöne Sache, aber man könnte auch etwas einfacher und günstiger vorgehen. Auch die Stadt baut manchmal ziemlich teuer. Nur schon die jeweiligen Planungskredite würden bei uns für fast die Hälfte eines Umbaus reichen. Teures Bauen wirkt sich natürlich auf die Mietzinse aus.

Weshalb werden Sie auf der Homepage des Restaurants Engelis an der Brühlgasse für Ihre «positive und weltoffene Einstellung» gelobt?
Ich habe den Betreibern zur Übernahme der Wirtschaft verholfen. Sie sind mazedonische Albaner. Sie haben diese Chance sehr geschätzt. Sie hatten befürchtet, nirgendwo solche Räume zu bekommen. Aber ich schaue ja nicht auf die Nationalität, sondern auf die Fähigkeiten. Überhaupt sollte die Innenstadt vielfältig sein. Es muss gewährleistet sein, dass dort nicht nur die oberen Schichten wohnen können und Wohnungen durch Büros verdrängt werden.

Wie wird das sichergestellt?
Wir haben zwar den Nutzungsplan in der Innenstadt, der einiges regelt, aber jetzt spielt der Markt. Ich würde die vielen Büros rausschmeissen und mehr Wohnraum anbieten. Ich habe selbst Häuser gekauft und Büros in Wohnungen umgewandelt. In der Innenstadt ist der Bedarf an Wohnungen zurzeit doch viel grösser als jener für Büros!

Wollen die Leute vermehrt in der Stadt wohnen?
Ich bin seit langem ein Verfechter der Haltung, dass diejenigen, die in der Stadt arbeiten, auch hier wohnen sollen. Ich komme ursprünglich aus Gossau. Als ich in St.Gallen zu arbeiten begann, zog ich hierher. Damit sie nicht mit dem Auto hinfahren, sollten möglichst viele der Pendler in der Stadt wohnen. Autos vermindern die Lebensqualität.

Und der öffentliche Verkehr?
Der öffentliche Verkehr muss so gut es geht gefördert werden. Aber es gibt Grenzen beim öffentlichen Verkehr. Ein Direktor kommt halt nicht mit dem Bähnli oder dem Bus in die Stadt. Kann er hingegen am Rosenberg wohnen, besteht die Chance, dass er zu Fuss in die Stadt hinuntergeht und eben auch hier Steuern bezahlt.

Sie sind Marktchef des Flohmarktes im St.Mangenquartier. Möchten Sie damit die Attraktivität der Stadt fördern?
Das mache ich, seit ich Präsident des Quartiervereins St.Mangen bin. Ich bin ein Stadtmensch. Ich würde zum Beispiel nie nach Teufen ziehen, selbst wenn der Steuerfuss dort noch weiter sinken würde. Ich sage jeweils meinen Kollegen, die dort wohnen: «Ihr seid Steuerflüchtlinge!» Abgesehen davon haben wir es in der Stadt doch viel schöner, in Teufen gehst du keinen Schritt aus dem Haus, ausser du hockst ins Auto.

Wie sehen Sie die Zukunft der Stadt?
Ich bin der Meinung, dass es zu keiner Stadtflucht mehr kommen wird. Die Stadt wird wieder an Bedeutung gewinnen. Das Autofahren wird einem immer mehr erschwert, das Benzin teurer. Diesbezüglich findet zum Glück langsam ein Umdenken statt. Das Land ist ja hauptsächlich des Autos wegen dermassen zersiedelt. In Speicher wohnen und in Zürich arbeiten wird in absehbarer Zeit unmöglich sein. Entweder wird es finanziell fast nicht mehr tragbar sein, oder Restriktionen verunmöglichen es. Ich habe das Gefühl, dass die Stadt langfristig wieder mehr Einwohner zählen wird, trotz der zurzeit noch sinkenden Bevölkerungszahl. Ohne den Zuzug von Ausländern hätten wir eine noch stärkere Entvölkerung.

Kennen Sie den Begriff «Hüslipest»?
Das ist ja furchtbar. Das Häuslebauen schwappte von Deutschland herüber. Es ist ein Witz, dass dort jeder ein Häuschen baut. Das bringt eine riesige Zersiedelung und Verschwendung von Grünflächen mit sich. St.Gallen hingegen meint es mit dem verdichteten Bauen fast ein wenig zu gut. In der Zonenplanung haben wir ja keine eigentliche Einfamilienhauszone mehr. Ich sagte bereits dem Alt-Stadtrat Pillmeier: Wenn Sie zuviel verdichten ziehen die guten Steuerzahler ins Grüne und bauen sich dort eine Villa.

Sie haben vorhin die sogenannten Randständigen angesprochen. Wegzaubern kann man sie nicht. Was passiert mit ihnen?
Man darf einfach nicht alles abreissen. Im Gebiet hinter dem Bahnhof steht verwahrloste Bausubstanz. Das waren schon früher billig gebaute Häuser einfache Leute. Der Baugrund ist schlecht, da steht wegen dem hohen Grundwasserspiegel alles auf Pfählen. Es gibt aber Viertel, wie zum Beispiel das Linsebühl, die umstrukturiert wurden. Da wohnten vorher andere Leute. Für Randständige ist es schwierig, und ich meine damit nicht nur Sozialhilfeempfänger. Eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern kann sich mit 3500 Franken Monatseinkommen keine Wohnung für 1200 bis 1300 Franken leisten.

Das ist das Problem der Armut.
Ich kenne die Strukturen von Gossau und Wittenbach. Da sind die Wohnungen tatsächlich billiger als in St.Gallen.

Ist die Folge eine Bewegung aus der Stadt in die umliegenden Ortschaften?
Man muss dafür besorgt sein, dass auch in der Stadt billige Wohnungen zur Verfügung stehen. Ich saniere gerade ein Haus und mache die Feststellung, dass die Leute nicht abgeneigt sind, ein paar Franken mehr zu bezahlen, wenn man etwas aus der Wohnung macht. Man kann den Mietern doch nicht einfach kündigen. Also muss man es sanft angehen, die Wohnung erst sanieren, wenn jemand auszieht oder es wünscht. Zum Beispiel bauen wir erst eine neue Küche ein und erneuern das Bad zu einem späteren Zeitpunkt. Wenn jemand bis anhin 700 Franken Miete bezahlte, können wir nicht von einem Tag auf den anderen 1300 verlangen.

Sind die Schweizer ein Volk von Mietern?
Ja, weil Eigentumswohnungen für Normalverdienende vielfach unerschwinglich sind. In Deutschland kostet eine Eigentumswohnung wesentlich weniger.

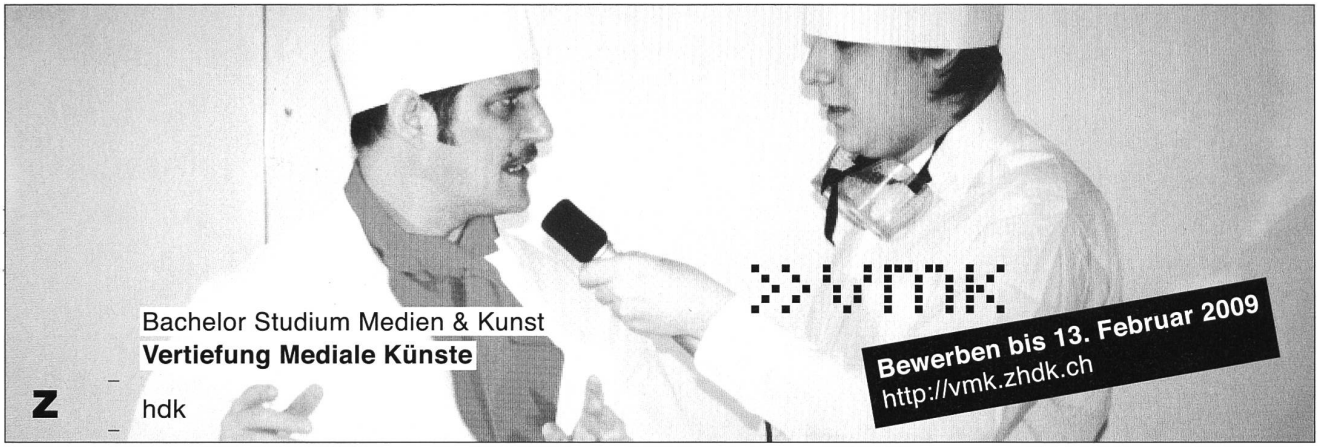
Welche Eigenschaften braucht es für Ihren Beruf?
Ich möchte mich ein bisschen abheben vom Durchschnitt. Ich bin zwar auch Mitglied im Immobilien-Treuhänder-Verband Schweiz, aber trotzdem wird mir zurzeit wieder bewusst, dass die Abschaffung der Sperrfristen kein guter Zug war.

Welche Sperrfristen?
Als sich während der Hochkonjunktur der Handel überhitzte, erliess der Bundesrat Sperrfristen: Ein Haus konnte nach dem Kauf ein gewisse Zeit lang nicht weiter verkauft werden. Es war ein dringlicher Bundesbeschluss und nicht auf Gesetzesstufe verankert und wurde wieder abgeschafft. Nun werden wieder Kaskadenverkäufe getätigt. Liegenschaftenhändler kaufen ältere Mehrfamilienhäuser, die sie innerhalb von zwei, drei Monaten weiterverkaufen. Ein Altbau kostet so einige Prozente mehr als bei der letzen Handänderung. Wenn nun der neue Besitzer die Häuser saniert, will er eine angemessene Rendite erzielen. Am Schluss bezahlt dafür meist der Letzte in der Kette, also die Mieterschaft. Das verschlechtert das Klima zwischen Mietern und Vermietern. Zudem wird es durch die Senkung der Hypothekar-Zinsen wieder unruhig werden.

Die Mieter erwarten jetzt eine Mietzinsreduktion?
Ganz klar. Der von der Nationalbank bestimmte Leitsatz, nach dem sich die Mietzinsen richten, geht bestimmt zurück und so müssen sie entsprechend herabgesetzt werden, ausser man investiert in die Liegenschaften.

Es war zu lesen, dass sich die Mietzinse stärker erhöhen als die Teuerung.
Der Vorschlag, dass man die Mieten mit der Teuerung koppelt, wäre in meinen Augen die sinnvollste Lösung. Die Mieter würden wissen, wieviel aufgeschlagen werden darf. Zurzeit ist die Mietzinsermittlung eine komplizierte und undurchsichtige Angelegenheit.

***Wolfgang Steiger**, 1953, ist Bildhauer in Flawil und freier Journalist.*



zh aw

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

School of Management and Law

Informationsveranstaltung
Master of Advanced Studies in Arts Management

Dienstag, 13. Januar 2009, 18.15 Uhr, Raum SW 125 (1. Stock), St. Georgenplatz 2, Winterthur. Anmeldung nicht erforderlich.

Start der 10. Durchführung MAS in Arts Management: 21. Februar 2009

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law – 8400 Winterthur
Telefon +41 58 934 78 54 – birgitta.borghoff@zhaw.ch
www.arts-management.zhaw.ch

Building Competence. Crossing Borders.

Zürcher Fachhochschule

Weiterbildung, die bewegt!

Wo Kultur Kultur bleibt – und Management der Sache dient:

Masterprogramm
Kulturmanagement

Studiengang 2009-2011
Beginn Oktober 2009

Informationsveranstaltung
Dienstag, 20. Januar 2009, 18.30 bis 20 Uhr
Anmeldung nicht erforderlich.

www.kulturmanagement.org

SKM Studienzentrum Kulturmanagement Universität Basel

UNI BASEL

Rheinsprung 9
CH-4051 Basel
Tel. ++41 61 267 34 74

www.appenzellkulturell.ch