

Tendenz steigend : auch Seeaufwärts : ideale Lage am See, aber doch noch moderate Preise

Autor(en): **Lehmann, Meta**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **24 (2011)**

Heft [3]: **Rapperswil-Jona : zusammen bauen und die Zukunft planen**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-287086>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

TENDENZ STEIGEND: AUCH SEEAUFWÄRTS

Urbanität, eine gute Infrastruktur, die Lage am See und gut erreichbar – das alles zu moderaten Immobilienpreisen.

Text: Meta Lehmann, Wüest & Partner

Bis vor vier Jahren streifte der Fluss, die Jona, Rapperswil nur auf wenigen Metern. Seit 2007 ist die Grenze zwischen den beiden Gemeinden verschwunden – die Jona fliesst durchs vereinigte Stadtgebiet. Das Wachstum der fusionierten Stadt ist beachtlich: In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um 2230 Personen oder 9,3 Prozent auf über 26 000 Menschen gestiegen. Noch Ende der Achtzigerjahre verlor Rapperswil Einwohner, während Jona zulegte (siehe Grafik). Von 2000 bis 2007 wuchsen die beiden Gemeinden im Gleichschritt. Seither ist auch die Statistik fusioniert und die statistische Tiefenschärfe reduziert. 2007 wohnten rund 70 Prozent der Einwohner in Jona, 30 Prozent in Rapperswil.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren deutlich stärker gewachsen als im Kanton St. Gallen und stärker als im Schweizer Durchschnitt. Vergleichen muss und kann sich die Stadt jedoch mit den umliegenden Gemeinden im Kanton Zürich und Kanton Schwyz, die ebenfalls überdurchschnittlich zulegten. Das steuer-günstige Freienbach auf der anderen Seite des Seedamms beispielsweise wuchs um 18 Prozent oder 2380 Personen. Zwar kennt auch der Kanton St. Gallen relativ tiefe Steuern, mit dem Kanton Schwyz kann er es dennoch nicht aufnehmen. Der Anteil der Steuerpflichtigen mit einem Reineinkommen von über 75 000 Franken pro Jahr liegt in Rapperswil-Jona bei 38 Prozent und damit nur wenig über dem Schweizer Mittelwert von 34 Prozent. – Die Zahlen zeigen: Rapperswil-Jona ist ein beliebter Wohnort. Gemäss der Zu- und Wegzugerbefragung von 2009 hat vor allem das gute Image und das Sport-, Freizeit- und Kulturangebot zum Herziehen bewogen.

GÜNSTIG, ABER TEURER ALS AUCH SCHON

Die Beliebtheit spiegelt sich auch in der Preisentwicklung: In den letzten fünf Jahren verteuerten sich die Eigentumswohnungen um 28 Prozent. Dieser Anstieg war ähnlich stark wie in der Region Pfannenstiel, der sogenannten «Goldküste» zwischen Zürich und Rapperswil-Jona. Im sankt-gallischen Linthgebiet insgesamt, zu welchem Rapperswil-Jona gehört, wurden die Eigentumswohnungen nur um 17 Prozent teurer. Der Preisanstieg in der Stadt ist zwar beachtlich, das Preisniveau dennoch immer noch deutlich tiefer als in der «Goldküsten»-Region: Der Median für Eigentumswohnungen bewegt sich in Rapperswil-Jona bei 6600 Franken pro Quadratme-

ter. In der Region Pfannenstiel liegt er aber mit 9300 Franken pro Quadratmeter deutlich höher. Die Mietwohnungen wurden im Vergleich zu den Eigentumswohnungen in den letzten fünf Jahren «nur» um rund sieben Prozent teurer. Rapperswil-Jona gehört damit zu den günstigeren Gemeinden am See. Im mittleren Preissegment kostet der Quadratmeter 225 Franken pro Jahr. Eine durchschnittliche 4,5-Zimmer-Wohnung wird für 1740 Franken pro Monat neu vermietet.

Die hohen Preise an der «Goldküste» und am Schwyzer Seeufer machen die günstigeren Gebiete weiter im Osten für Wohnungssuchende interessant. Die Leerstandsquote sank im Linthgebiet, am oberen Ende des Zürichsees, von über zwei Prozent im Jahr 2000 auf unter ein Prozent im Sommer 2010. Dies obwohl gleichzeitig kräftig gebaut wurde. In Rapperswil-Jona entstanden jährlich im Schnitt rund 140 Wohnungen, fast die Hälfte davon mit 4,5 Zimmern. Ein Viertel der neuen Wohnungen und Häuser hatte 5 Zimmer.

DETAILHANDEL ALS WICHTIGES STANDBEIN

In Rapperswil-Jona wird gelehrt, eingekauft und produziert. Auf zwei Einwohner kommt ein Beschäftigter. Das entspricht zwar dem Schweizer Durchschnitt, doch am Zürichsee haben neben Zürich nur noch Freienbach, Lachen und Kilchberg eine höhere Arbeitsplatzdichte. Rund 13 330 Personen arbeiten in der Stadt. Der Industriesektor ist stärker vertreten als andernorts, wichtige Betriebe sind die international tätigen Firmen Weidmann und Geberit. Das Beschäftigungswachstum der letzten zehn Jahre war hauptsächlich dieser verarbeitenden Industrie zu verdanken. Es ist explizites Ziel der Stadtplanung, den Unternehmen trotz Siedlungsdruck genügend Flächen zur Verfügung stellen zu können. In den letzten zehn Jahren wurde im nationalen Vergleich aber wenig in industrielle und kommerzielle Flächen investiert. In Freienbach betragen die Investitionen in Büroflächen ein Vielfaches von Rapperswil-Jona. Fürs Gewerbe gibt es kaum Flächen an Zentrumslagen.

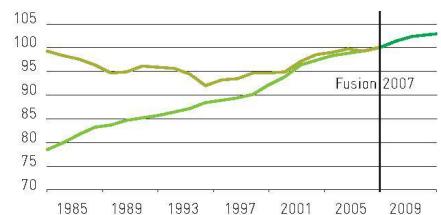
Bei der Fusion stellte Jona den grössten Teil der Beschäftigten in der verarbeitenden Industrie. Rapperswil steuerte mit der Hochschule viele Angestellte im Unterrichtswesen bei. Beide Fusionspartner haben eine grosse Zahl von Beschäftigten im Handel. Die Stadt ist ein gut erreichbares Regionalzentrum mit über neun Quadratmeter Ladenfläche pro Einwohner. Im Schweizer Durchschnitt sind es ein bisschen

mehr als vier Quadratmeter pro Kopf. Ende 2008 waren elf Prozent aller Beschäftigten in Rapperswil-Jona im Detailhandel tätig, drei Prozentpunkte mehr als im nationalen Mittel.

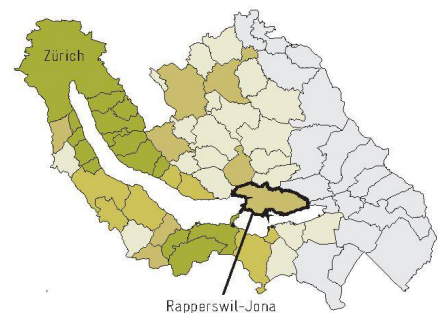
INVESTIEREN IN RAPPERSWIL-JONA

«Nach der ersten Etappe unserer Überbauung Blumenau-Weiden 1996 warteten wir mit der zweiten Etappe zu. Die Vermietung war damals nicht ganz einfach. 2004 haben wir die Situation neu analysiert. Wir sahen, dass sich mit der geplanten Fusion von Rapperswil und Jona etwas bewegt. Auch zog es immer mehr Menschen seeaufwärts zum Wohnen. Das gab uns den Mut, die zweite Etappe der Überbauung umzusetzen. Sie wurde ein Erfolg.» Peter Schweizer, Head Real Estate Switzerland, Pensionskasse der UBS, Zürich

«An der «Goldküste» wird es zunehmend schwierig, Mietwohnungsprojekte zu realisieren. In Rapperswil-Jona hingegen ist das Land auch für Mietwohnungen noch erschwinglich. Wir sind mit der Vermietung unserer mehrheitlich grossen Familienwohnungen sehr zufrieden. Bei weiteren Projekten würden wir jetzt aber mehr kleinere Wohnungen planen.» Peter Martin, Immobilien CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel



^ Indexierte Bevölkerungsentwicklung vor und nach der Fusion, — Rapperswil, — Jona, — Rapperswil-Jona. Quelle: ESPOP/BFS, Bearbeitung: Wüest & Partner



^ Median der Angebotspreise für Mietwohnungen in CHF pro Quadratmeter und Jahr: ■ 155–199, ■ 200–219, ■ 220–239, ■ 240–259, ■ 260–330. Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, Stand 4. Quartal 2010

>140 neue Wohnungen entstehen jährlich in Rapperswil-Jona, die Hälfte mit 4,5-Zimmern.

