

Aus der Branche

Hypotheken haben Corona überwunden

piw. Die Hypothekenzinsen bewegen sich wieder auf dem Niveau von Anfang Jahr. Der Hypothekar-Vergleichsdienst MoneyPark erwartet keinen Anstieg des Hypothekenzinsniveaus in den nächsten Monaten. So mache die Rezession in Kombination mit der massiv angestiegenen Verschuldung der Staaten einen Leitzinsanstieg weltweit untragbar. Zudem dürfte die Stabilität des Schweizer Immobilienmarkts weiterhin tiefe Risikoprämien bewirken. Schliesslich trägt der Konkurrenzkampf der Anbieter ebenfalls zum Preisdruck bei. MoneyPark erinnert daran, dass Interessierte mehrere Offerten für eine Hypothekendarfinanzierung einholen sollten.

Im Mai 2020 haben die Mietpreise im Vergleich zum Vormonat stagniert. Auffallend ist die Entwicklung im Kanton Genf: Gegenüber April lässt sich ein Rückgang um 1,15% beobachten. Indessen stiegen die Mieten besonders im Kanton Zug (+2,31%). Über die vergangenen zwölf Monate weist der Homegate.ch-Mietindex eine steigende Tendenz von +0,79% aus. Der Angebotsmietindex von Homegate.ch wird in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben.

Die Credit Suisse bietet Kunden ab der zweiten Jahreshälfte 2020 Hypotheken auf Saron-Basis (Swiss Average Rate Overnight) an, die bis Ende 2021 Hypotheken ablösen werden, die auf dem Schweizerfranken-Libor-Referenzzins beruhen. Saron ist ein auf Transaktionen basierender Tagesgeldzinssatz, zu dem sich Schweizer Finanzinstitute in besicherten Transaktionen auf dem Repo-Markt gegenseitig Liquidität gewähren.

In der Schweiz werden jedes Jahr rund 50 000 Baugesuche mit einer Bausumme von 66 Mrd. Fr. veröffentlicht. 47 121 Handwerksbetriebe mit direktem Bezug zum Bau sind für ihr tägliches Geschäft auf diese Daten angewiesen. Aufgrund der vielen unterschiedlichen Quellen ist der Zeit- und Kostenaufwand bei der Suche nach diesen Daten gross. Seit Anfang Juni bietet das Startup Smartconnect eine automatisierte Suche an. Informationen zu Baugesuchen aus allen möglichen Quellen werden dabei automatisch erfasst und anschliessend analysiert, aufbereitet und der Baubranche angeboten.

Mit den weiteren Lockerungsschritten des Bundesrats sind seit heute Samstag Veranstaltungen bis 300 Personen erlaubt. Damit sind auch Stockwerkeigentümerversammlungen wieder möglich. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) und die Fachkammer Stockwerkeigentum haben ein Schutzkonzept für diese Versammlungen zusammengestellt (www.svit.ch).



Das Landwirtschaftliche Zentrum in Salez ist ein Lowtech-Gebäude, das nicht nur von aussen etwas hermacht.

SERAINA WIRZ

Zweckmässig und schön

Das Landwirtschaftliche Zentrum St. Gallen hat ein neues Gebäude aus Holz

Seit über einem Jahrzehnt zentralisiert der Kanton St. Gallen die landwirtschaftliche Ausbildung. Bereits wurden die Landwirtschaftliche Schule Flawil, die Bäuerinnenschule Custerhof Rheineck und das Landwirtschaftliche Kurszentrum Kaltbrunn aufgehoben. Das bestehende Landwirtschaftliche Zentrum des Kantons St. Gallen (LZSG) in Salez wird dafür zu einem Schulungs- und Ausbildungszentrum. Zwischen 2017 und 2019 wurde das Areal für 32 Mio. Fr. modernisiert und um einen Schul- und Internatstrakt mit integrierter Hausmeisterwohnung erweitert.

Viel Holz, wenig Beton

Das neue Gebäude fällt auf – nicht etwa wegen seiner Grösse oder seiner Höhe, sondern wegen der Materialisierung. «Das war eine Entscheidung aus dem Bauch heraus», sagt der ausführende Architekt Andy Senn. «Uns hat das Thema Holzbau schon lang interessiert, und dieses Projekt schien uns ideal dafür.» Neun Meter hohe Eichenholzpfeiler gliedern die Holzfassade. Hinter ihnen befinden sich durchlaufende Laubengänge als Witterungsschutz, zur Beschattung, aber auch als Ort für eine Pause an der frischen Luft.

Mit der Materialisierung rannten die Architekten bei der Bauherrschaft offene Türen ein. Selbst die Beheizung funktioniert über die auf dem Areal neu erstellte Holzschnitzelanlage mit Brenn-

stoff aus den umliegenden Wäldern. In Beton gehalten sind lediglich die Unterkellerung, der Sockel, die Pfählung und die Bodenplatte im Erdgeschoss. Letzgenannte ist mit einer Lehm-Kaseinschicht überzogen. Eine Verneigung vor der Landwirtschaft? Der Architekt verneint: «Kasein ist zwar ein Milcheiweiss, doch uns ging es bei diesem Belag darum, dass er sehr belastbar und einfach auszubessern ist.»

Apropos Pfählung: Salez liegt im St. Galler Rheintal – und damit in einer besonders erdbebengefährdeten Region. «Das war aber nicht der Grund dafür, dass wir den Bau auf 260 Stahlbetonpfähle stellten», sagt Andy Senn. Vielmehr befindet sich das LZSG auf moorigem Gelände; der Grundwasserspiegel könne je nach Wetterlage sehr stark ansteigen. Erst in 10 bis 15 Metern Tiefe finde man tragfähigen Rheinschotter. Eine spezielle Vorgabe für das Gebäude machte zudem der mittlerweile pensionierte St. Galler Kantonsbaumeister Werner Binotto: In Sachen Haustechnik sollten die Architekten auf Lowtech-Lösungen setzen. «Er hatte die Erfahrung gemacht, dass Unterhalts- und Reparaturkosten für technische Lösungen oft über Gebühr hoch sind, und wollte in Salez einen anderen Ansatz verfolgen», erklärt Senn. So entwarfen die Architekten eine Belüftungsanlage, deren Prinzip schon in alten Bauernhäusern verwendet wurde: Die Belü-

ftung erfolgt über eine Querlüftung durch die Fensterbänder; die Abluft entweicht im Erdgeschoss über ein Kaminprinzip mittels eigens entworfener Schächte nach oben und ins Freie.

«Der Schulleiter des LZSG wusste sofort, wie das funktioniert!», sagt Senn. Den oft heftigen Föhnwinden wurde Rechnung getragen, indem statt normaler Storen Schiebeläden aus Holz verwendet wurden. Leitungen, Heizkörper und andere betriebliche Infrastrukturelemente wurden offen zugänglich installiert, um später Reparaturen zu vereinfachen und Kosten zu sparen.

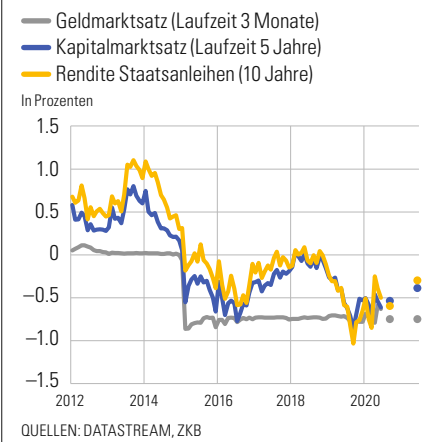
Essen am Holztisch

Das Tüpfelchen auf dem holzigen i offenbart sich jedoch erst, wenn man die Mensa betritt: Sämtliche Klappstische wurden von Senn in Zusammenarbeit mit der Toggenburger Schreinerei Stolz speziell für das LZSG Salez entworfen. «Wir hatten festgestellt, dass Klappstische sonst nur mit Metallbeinen zu haben sind», erklärt der Architekt, «und wir fanden es ein wenig stillos, solche Tische in einer Holzumgebung zu verwenden.» Der Zusatzaufwand hat sich gelohnt: für die Schreinerei, welche die Tische erfolgreich in ihr Sortiment aufgenommen hat, und für die Architekten, die der Bauherrschaft ein Gebäude übergeben konnten, das aussen und innen stimmig ist bis ins Detail.

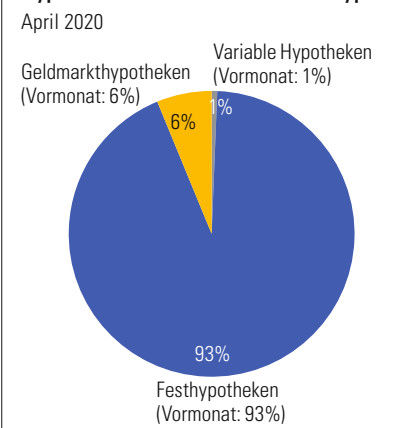
Erik Brühlmann/Marius Leutenegger

Zinsen und Hypotheken

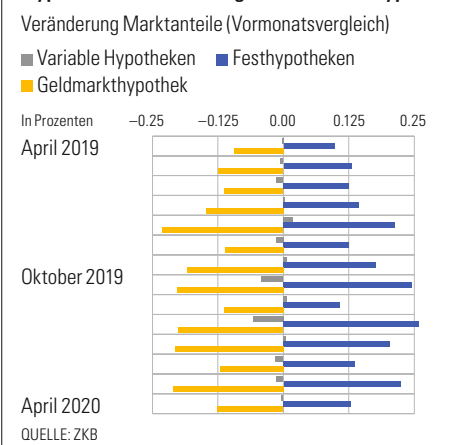
Zinssätze mit Prognose



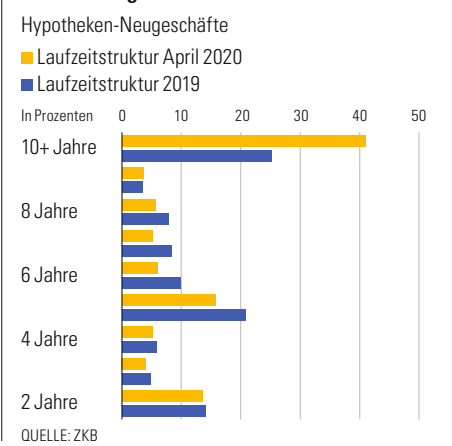
Hypothekbestand nach Produkttypen



Hypothekentwicklung nach Produkttypen



Entwicklung der Laufzeitstruktur



NZZ DIGITALK

Korrespondenten im Gespräch: Lateinamerika

NZZ-Lateinamerika-Korrespondentin **Nicole Anliker** lebt in Rio de Janeiro und berichtet über Geschehnisse von Argentinien bis nach Mexiko. Gemeinsam mit ihr und NZZ-Auslandredaktor **Samuel Misteli** werfen wir unter anderem einen Blick auf die aktuelle Corona-Situation in der Region. Steht in diesem Teil der Welt das Schlimmste noch bevor? Hat man von Europa gelernt? Profitieren Sie auch vom exklusiven Einblick in das Leben abseits von Corona. Welche Themen beschäftigen besonders? Welche Eindrücke hat Nicole Anliker auf ihren Reisen, welche sie von Mexikos Grenzregionen über Venezuela nach Chile oder Bolivien führten, gesammelt? Stellen Sie Ihre Fragen und erleben Sie einen persönlichen Einblick in diese spannende Region.



Mittwoch, 10. Juni 2020, 18.30 Uhr
 Online, Sie erhalten einen Link zugestellt
 Abonnentenpreis Fr. 10.– / Normalpreis Fr. 12.–

Tickets und Informationen
nzz.ch/digitalk



NZZ LIVE