NZZ

August 2016 immobilien.nzz.ch

RESIDENCE

Das Magazin für Wohnen und Immobilien

Immobilientreuhänder und Schätzungsexperte Robert Mazenauer ist überzeugt vom Wachstumspotenzial der Ostschweiz.

Interview mit Robert Mazenauer, CEO der Hugo Steiner AG in der «Residence – Das Magazin für Wohnen und Immobilien» der NZZ

HUGO STEINER AG
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Auszug aus der NZZ Publikation «Residence – Das Magazin für Wohnen und Immobilien»
August 2016 | immobilien.nzz.ch

«Den Wert eines Hauses beeinflussen viele Faktoren»

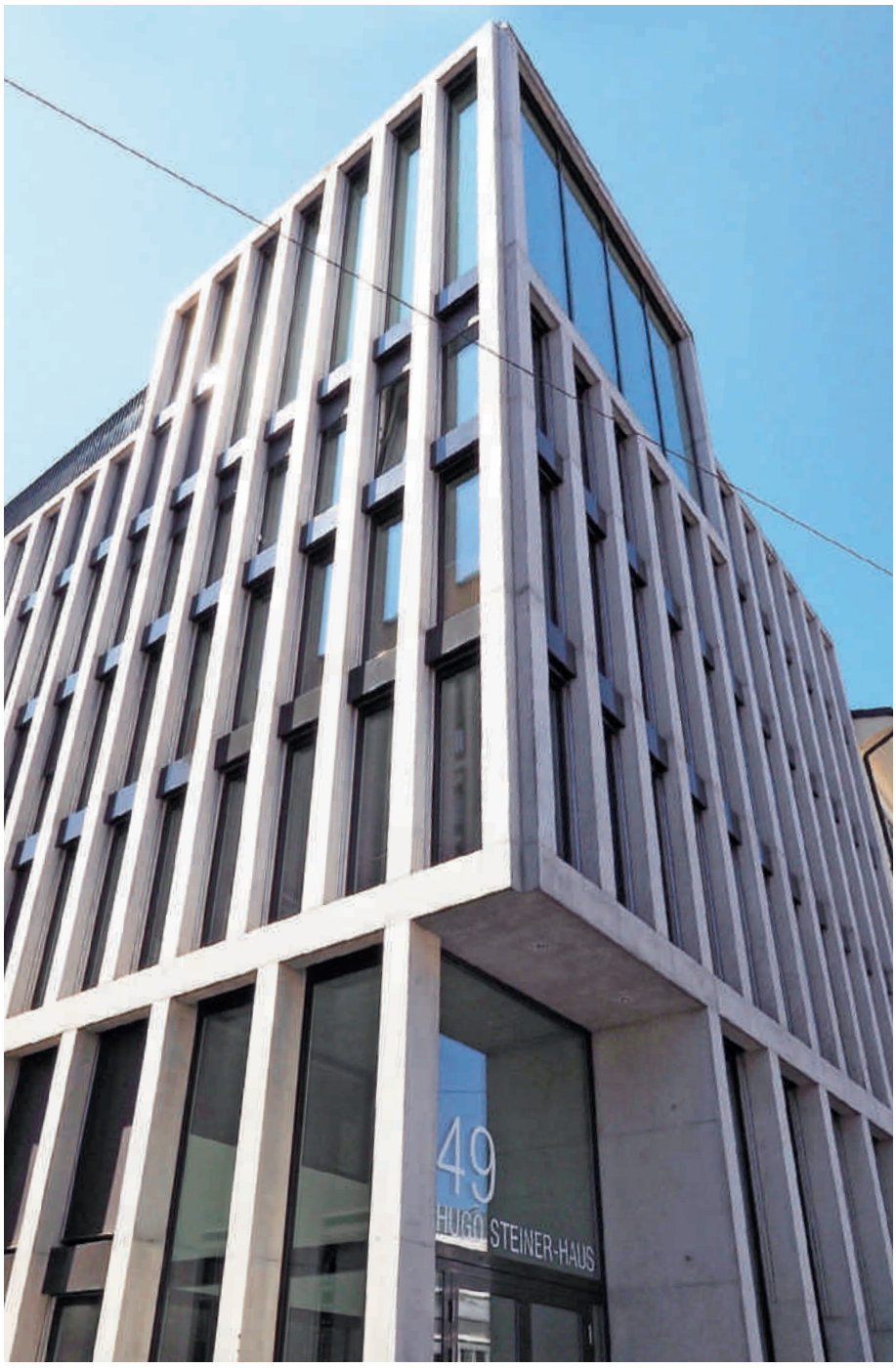

FOTO: PD

Hohe Visibilität und gute Erreichbarkeit: der markante Firmensitz von Hugo Steiner mit einem Immobilien-Shop in der St. Galler Innenstadt.

Residence: *Die Hugo Steiner AG ist seit mittlerweile 45 Jahren als Full-Service-Immobiliendienstleisterin in der Ostschweiz zu Hause. Der Fokus liegt auf den Kantonen St. Gallen, Thurgau und Appenzell. Was zeichnet die Region aus? Was macht sie als Standort attraktiv?*

Robert Mazenauer: Unsere Region bietet zahlreiche Vorzüge. St. Gallen als grösste Stadt der Ostschweiz bildet ein Wirtschaftszentrum und ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen, auch in Bezug auf die Flughäfen Kloten und Altenrhein. Das Appenzellerland bis zum Bodensee stellt eine bekannte und abwechslungsreiche Tourismusregion dar, aber auch ein Naherholungsgebiet vor der Haustüre. Und das Rheintal verfügt über eine Konzentration von Firmen im Hightech-Bereich, die qualifizierte Fachkräfte benötigen, und somit ein hohes Arbeitsplatzpotenzial. Auch in Bezug auf die Bildung besteht in der Region ein ausgezeichnetes Angebot. Auf relativ kleinem Raum sind somit praktisch ohne Hektik Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten möglich. Ich bin der Ansicht, die Ostschweiz hat in vielerlei Hinsicht grosses Wachstumspotenzial. Das haben Anleger in den letzten Jahren entdeckt und investieren darum vermehrt im hiesigen Immobilienmarkt, nicht zuletzt, weil Schwankungen hier viel weniger stark ausgeprägt sind.

Sie benutzen das Wort «glokal», das sich aus «lokal» und «global» zusammensetzt. Was bedeutet dieser Begriff für Sie?

Durch unsere langjährige Tätigkeit am Markt, sowohl aktiv in der Vermarktung von Immobilien aller Art wie auch im Schätzungsbereich, wo wir als akkreditierte

Die Ostschweiz kennt Robert Mazenauer wie seine eigene Westentasche. Der Immobilientreuhänder und Chef von Hugo Steiner in St. Gallen weiss, wie man Liegenschaften seriös schätzt

Bewerter für Gross-, Regional- und Kantonalbanken der Ostschweiz tätig sind, haben wir durch die Zugehörigkeit zu unserer Muttergesellschaft mit Filialen in allen grösseren Städten der Schweiz entsprechendes Know-how. Andererseits sind wir durch die engen Verbindungen zu Cushman & Wakefield sowie Christie's International Real Estates nicht nur national, sondern auch international vernetzt. Es kommt immer wieder vor, dass wir Verkäufe für im Ausland lebende Schweizer tätigen.

Seit 2003 gehört das Unternehmen zur gesamtschweizerisch und auch international tätigen Intercity-Gruppe. Welche Synergien ergeben sich daraus?

Nachdem wir früher über zehn Jahre ein Tochterunternehmen der Beratungsgesellschaft Ernst & Young gewesen sind, sind wir seit 2003 dem Familienunternehmen Intercity Group zugehörig und somit absolut neutral und keiner Bank und keinem Unternehmen verpflichtet. Unser Fokus liegt auf der lokalen und regionalen Tätigkeit. Mit der Vernetzung und dem regen internen Austausch ist es uns aber jederzeit möglich, auch Kunden aus dem erweiterten Umfeld zu beraten. Mit der Intercity-Verwaltungs-AG hier im Haus bieten wir zudem die Bewirtschaftung von Liegenschaften an. Das gehört bei uns zu unserem Verständnis von Full-Service-Dienstleistung.

«Medien vermitteln den Eindruck, jede Immobilie profitiere von den starken Preissteigerungen.»

In St. Gallen besitzt Hugo Steiner einen markanten, zentral gelegenen Geschäftssitz direkt beim Bahnhof. Welche Bedeutung hat die Architektur für Ihr Unternehmen?

Für uns ist der leicht zu findende Standort in der Innenstadt, in Bahnhofnähe und mit bester Visibilität an der Hauptachse, vor allem für unseren Vermarktungs-Shop sehr wichtig. Der moderne Geschäftssitz weist auf unsere Verwurzelung in der Stadt hin und darauf, dass wir unsere Dienstleistungen nach zeitgemässen Grundsätzen erbringen – und er garantiert unsere heutige wie zukünftige Repräsentanz vor Ort.

Sie sind einer breiteren Öffentlichkeit durch die im «St. Galler Tagblatt» erscheinenden Beiträge zu Immobilienfragen bekannt. Welche Themen lösen grosse Resonanz aus?

Seit mehr als sechs Jahren veröffentlichen wir jeweils am Freitag eine Kolumne mit dem Titel «Immobilienratgeber». Die Themen sind breit gefächert, denn irgendwann wird jede und jeder mit dem Thema Immobilien konfrontiert. Wir haben die Artikel in zwei Büchern gesammelt, die wir gerne abgeben. Neu gibt es diese Informationen auch als Blog unter www.der-immobilienratgeber.ch.

Private Hauseigentümer neigen dazu, den Wert ihrer Liegenschaft zu überschätzen. Weshalb ist das so?

Dieses Phänomen liegt vorwiegend in der fehlenden Objektivität eines Eigentümers begründet und ist besonders bei Liegenschaften mit einem gewissen Alter zu sehen, wo der Modernisierungseffekt zum Tragen kommt. Eigentümer, die ihr Wohneigentum über Jahre bewohnt haben, sind sich nach dieser Zeit zu wenig bewusst, dass nicht nur eine altersbedingte Entwertung des Gebäudes stattgefunden hat und allenfalls umfangreiche Erneuerungen anstehen, sondern auch ein künftiger Erwerber andere Anforderungen an das Wohneigentum stellt. Einen zweiten Faktor stellen die starken Preissteigerungen der letzten Jahre bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen dar, die regelmässig in den Medien publik werden. Dabei wird Wohneigentümern der Eindruck vermittelt, dass jede Immobilie davon profitiere. Tatsächlich spielen eine Vielzahl von Faktoren mit, die den Wert einer Liegenschaft beeinflussen.

Als Immobilientreuhänder und Schätzungsexperte gehört die Bewertung von Liegenschaften zu Ihrem täglichen Geschäft. Welches Kriterium hat dabei das grösste Gewicht?

Unser Ziel ist, in unseren Bewertungen möglichst den aktuellen Markt abzubilden. Während das Internet jedem Interessierten verschiedene «Tischschätzungen» anbietet, die auf dem hedonischen Modell basieren, ist es uns ein zentrales Anliegen, dass eine Bewertung objektiv ist und nur zusammen mit einem Rundgang vor Ort im Objekt erfolgt. Ebenfalls muss dazu ein Grundbuchauszug konsultiert werden, woraus ersichtlich ist, ob ein Grundstück allenfalls durch Einträge zusätzliche Vorzüge oder monetäre Nachteile auf sich vereint, die schätzungsrelevant sind. Ferner interessieren bei einer Bewertung, ob Ausnützungsreserven vorhanden sind, wie hoch ein aufgestauter Erneuerungsbedarf ist und welche Alternativnutzungen möglich sind. Eine seriöse Bewertung beantwortet also einen ganzen Strauss von wertrelevanten Fragen.

Welche Rolle kommt dabei dem Standort beziehungsweise dem Landpreis zu?

Die örtliche Infrastruktur und die Verkehrsanbindung bilden nach wie vor die wichtigsten Standortkriterien. Sie beeinflussen auch die Wiederverkäuflichkeit eines Objektes. Im Stockwerkeigentum verteilt sich der Landpreis auf mehrere Einheiten, wodurch dieser im Verhältnis zur Grundstückgrösse tiefer ausfällt als bei einem Einfamilienhaus. *Interview: David Strohm*

Robert Mazenauer

Der Immobilientreuhänder und -schätzungsexperte ist seit 1973 für die Hugo Steiner AG in St. Gallen tätig, die er heute als CEO und Mitglied des Verwaltungsrats leitet. Das Unternehmen ist Teil der in der ganzen Schweiz und im Ausland tätigen Intercity-Gruppe. Schwerpunkte sind die Bereiche Vermarktung, Vermietung, Schätzung und Beratung. *(dst.)*

Erdgeschoss Hugo Steiner-Haus

Treten Sie ein

Auf das Hugo Steiner-Haus an der St. Leonhard-Strasse in St. Gallen sind wir besonders stolz. Es verkörpert unsere Philosophie im Umgang mit Ihren Liegenschaften – transparent, fundiert und präsent. Auf drei Etagen sind hier unsere Fachleute in den Bereichen Vermarktung, Schätzungswesen und Beratung sowie der Bewirtschaftung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergemeinschaften für Sie an der Arbeit.

An guter Passantenlage stellen wir Ihnen im Erdgeschoss unsere repräsentative Vermarktungsebene für Ihr Verkaufsobjekt zur Verfügung. Sie möchten ein Immobilienprojekt lancieren oder ein Haus verkaufen? Hier finden Sie den idealen Marktplatz dafür. Wir rücken Ihr Objekt ins richtige Licht, erstellen Verkaufsunterlagen, organisieren Anlässe und präsentieren Ihre Liegenschaft im betreuten Ausstellungsbereich.

HUGO STEINER AG
IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Hugo Steiner AG
Hugo Steiner-Haus
St. Leonhard-Strasse 49
9001 St. Gallen
T +41 71 243 21 31
www.hugosteiner.ch

Die **Hugo Steiner AG** in St. Gallen ist ein Unternehmen der Intercity Group. Die **Intercity Group** ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich und Uster. **alaCasa.ch** für Wohneigentum.

Ein Partnerunternehmen von
alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum