

Die Natur als Lockvogel

Günstige Preise und eine verbesserte Verkehrsanbindung an Zürich locken neue Immobilienkunden in den Kanton Glarus. Im Engadin steigen die Wohneigentumspreise munter weiter.

Potenzielle Eigenheimbesitzer haben festgestellt, dass Glarus nicht hinter den Bergen, sondern vor den Bergen liegt und zur Agglomeration Zürich gehört. Kurt Müller, Leiter Strategie- und Marktentwicklung bei der Glarner Kantonalbank, verweist dazu auch auf das erfolgreiche Wohnmarketing des Kantons (Werbekampagne «Glarnerland macht schön»): «Das Glarnerland ist in letzter Zeit als Wohnraum regelrecht wieder entdeckt worden.» Ein handfester Grund für das gestiegene Interesse ist sicherlich das Preisniveau. Sowohl Bauland wie Immobilien seien deutlich günstiger zu haben als im übrigen Agglomerationsgürtel von Zürich. «Anbieter von hochwertigen Eigentums- und Mietwohnungen melden eine stark anziehende Nachfrage von jüngeren Leuten, denen es offenbar anderswo zu teuer ist», sagt Müller. Gefragt seien vor allem Mietwohnungen zu vernünftigen Preisen. Das haben offenbar auch Immobilieninvestoren entdeckt. So könne in Kürze mit dem Bau von rund 200 Mietwohnungen in der Region Glarner Unterland gerechnet werden. Als Bauträger träten Institutionelle auf, welche dank «intakten Renditeerwartungen im Kanton Glarus investieren».

Im Kanton Glarus ist genügend Bauland vorhanden

Grundsätzlich führe die stärkere Zunahme nach Bauland zu leicht steigenden Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. «Aber grosse Sprünge sind innerhalb von sechs Monaten nicht zu erwarten», sagt Müller vorausblickend. Denn die Preise im Kanton Glarus seien von grosser Stabilität geprägt. Sie explodierten nicht, wenn die Konjunktur anziehe. Es gebe aber auch keinen nennenswerten Wertzerfall, wenn die Nachfrage zurückgehe. Dies belegt auch die aktuelle Analyse des Immobilienmarktes in der Region Südostschweiz vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (Iazi). Die Wohneigentumspreise in den beobachteten Regionen sind im vergangenen Halbjahr nur leicht gestiegen oder haben stagniert (siehe Tabelle). Nicht nur das moderate Preisniveau, sondern auch die nach wie vor günstigen Finanzierungskosten werden die Lust nach dem Eigenheim einigermaßen hochhalten. Auch dafür ist der Kanton Glarus gerüstet. Der Markt an gutem, verfügbarem Bauland habe sich dieses Jahr wesentlich verbessert. «Mehrere Gemeinden bieten aktiv Bauland an und sorgen damit für einen spielenden Markt», beobachtet der Experte der Glarner Kantonalbank.

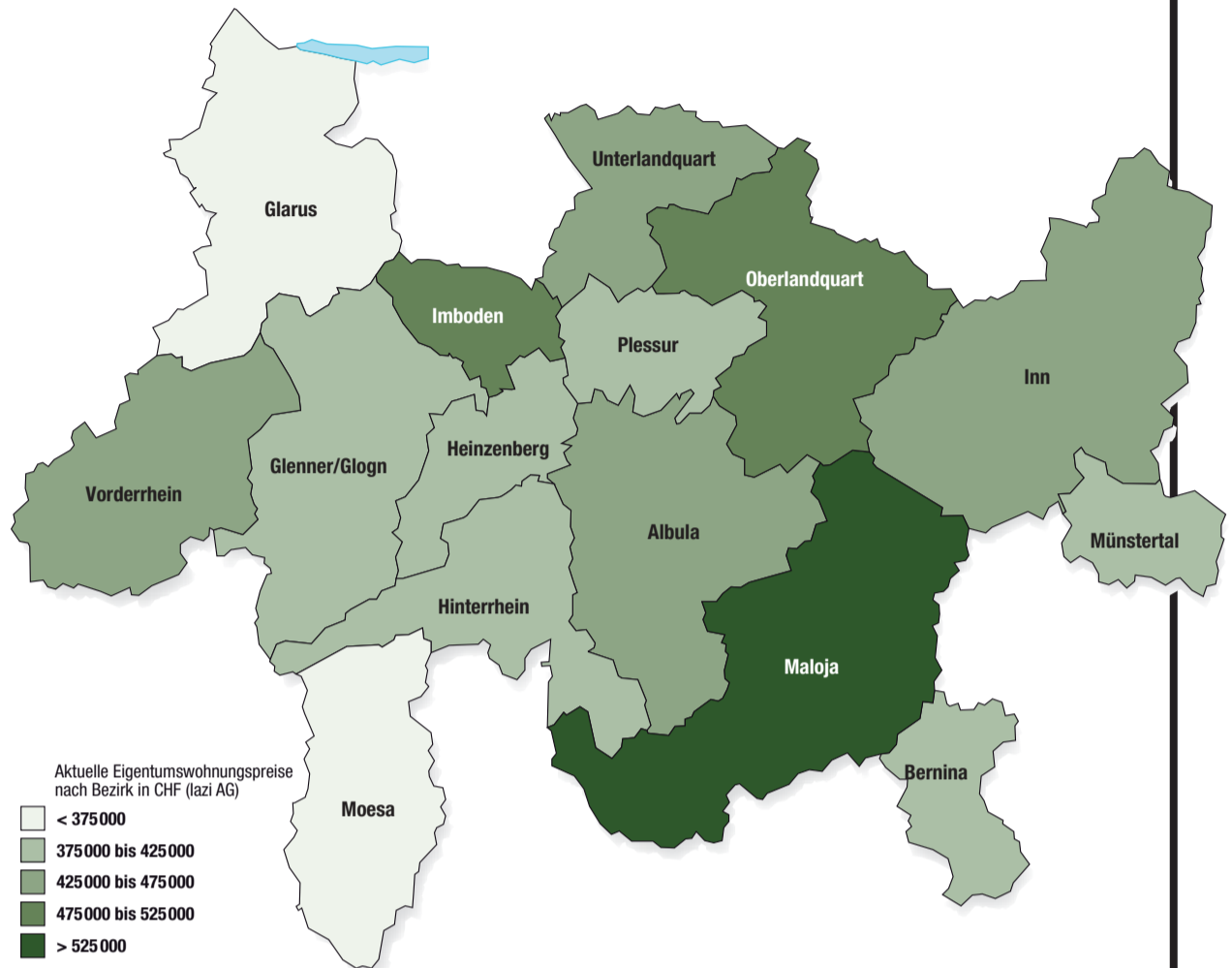
Der Markt an gutem, verfügbarem Bauland habe sich dieses Jahr wesentlich verbessert. «Mehrere Gemeinden bieten aktiv Bauland an und sorgen damit für einen spielenden Markt», beobachtet der Experte der Glarner Kantonalbank.

Der Zweitwohnungsbau beeinflusst das Preisgefüge

Im Vergleich zum kleinen Kanton Glarus ticken die Uhren im Bündner Immobiliengeschäft anders. Beispielsweise sind die Preisunterschiede innerhalb der Kantons Grenzen enorm. Die vom Iazi auf der Basis neuester Transaktionen zu effektiven Marktpreisen erhobenen Daten zeigen, dass Einfamilienhäuser in St. Moritz oder Pontresina durchschnittlich über eine Million Franken kosten, in der Region Chur das Preisniveau aber 30 Prozent tiefer liegt. «Diese für die ansässige Bevölkerung leidige Problematik kennen wir im Kanton Glarus glücklicherweise nicht», sagt dazu Kurt Müller von der Glarner Kantonalbank.

Die Preisveränderungen sind ebenfalls enorm. Allein in den letzten sechs Monaten sind die Preise im Engadin laut Iazi zwischen sechs und acht Prozent gestiegen. Die an der Urne beschlossene gesetzliche Beschränkung des Zweitwohnungsbaus wird vorerst auch keine Entspannung bringen. «Die Regelung wird sich wegen der regen Nachfrage tendenziell preiserhaltend und preistreibend auswirken», sagt Josef Rageth, Leiter Liegenschaften bei der Graubündner Kantonalbank. Eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus wird auch in Davos diskutiert (siehe Interview).

Dafür steht Graubünden weniger im Sog des Wirtschaftszentrums Zürich. Das könnte sich nach Ansicht von Rageth aber wegen der immer besseren Verkehrsverbindungen ändern, zumindest für die im Grossraum Chur wohnhaften Erwerbstätigen. «Wir Bündner sind verwöhnt. Am liebsten gehen wir über Mittag nach Hause. Vielleicht wird man mittelfristig umdenken müssen», sagt Rageth. Grundsätzlich bleibt er für den Immobilienstandort Graubünden – trotz der eher peripheren Lage – optimistisch. Zwar sei die Attraktivität der Standorte weitgehend von den Arbeitsplatzmöglichkeiten abhängig. «Aber Graubünden bietet vor allem Gewähr für Umwelt- und Lebensqualität.» Deshalb seien die Aussichten für den Kanton gut. FRANZ SCHAIBLE



WAS TEUER IST, WIRD NOCH TEURER

Rating	Gemeinde	Bezirk	Kanton	EWO in CHF	Preisentwicklung letzte 6 Monate	EFH in CHF	Preisentwicklung letzte 6 Monate
top	St. Moritz	Maloja	GR	704 000	↗	1 086 500	↗
top	Pontresina	Maloja	GR	677 000	↗	1 028 000	↗
mittel	Glarus	Glarus	GL	423 500	↔	602 500	↔
mittel	Chur	Plessur	GR	516 000	↗	764 000	↗
billig	Linthal	Glarus	GL	369 000	↗	503 000	↗
billig	Mittlodi	Glarus	GL	374 000	↔	514 000	↔

EWO: EIGENTUMSWOHNUNG, EFH: EINFAMILIENHAUS

Zweitwohnsitze: «Es geht um das Mass und nicht um Ja oder Nein»

Hans Peter Michel, Davoser Landammann, befürchtet, dass beim übermässigen Bau von Zweitwohnungen der Wohnraum extrem teuer wird.

CASH: Herr Michel, das Davoser Parlament lehnte eine klare gesetzliche Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ab. Die örtliche SP plant nun eine Volksinitiative. Wie stellen Sie sich dazu?

HANS PETER MICHEL: Richtig ist, dass die Exekutive die Überweisung einer SP-Motion abgelehnt hat. Die Legislative hat diesen Vorstoss in die weniger verbindliche Form des Postulates umgewandelt und überwiesen. Die SP befürchtet nun, dass ohne Druck seitens der Bevölkerung nichts passiert.



Der Zweitwohnungsbau bringt positive Impulse für das lokale Gewerbe und ermöglicht den einheimischen Landbesitzern gute Preise. Sind das nicht starke Argumente?

Es geht nicht um ein Ja oder Nein zum Zweitwohnungsbau, sondern um das Mass. Wenn übermässig vie-

le Zweitwohnungen gebaut werden, wird der Wohnraum für die einheimische Bevölkerung extrem teuer. Es werden vermehrt auswärtige Bauunternehmungen in Davos aktiv, was auch die einheimischen Handwerker mehr und mehr zu spüren bekommen. Wenn in absehbarer Zeit «der Markt es regelt», werden sie auch Verlierer sein.

Warum bringt der Bau von Ferienwohnungen überhaupt Probleme?

Die Infrastrukturkosten steigen, die Wertschöpfung fällt weniger hoch aus, und es gibt – wie bereits gesagt – wenig günstige Wohnungen für Einheimische und Berufstätige.

Davos gilt als Top-Tourismdestination. Ist da ein starker Zweitwohnungsbau nicht zwingend, um diese Position halten zu können?

Ein wichtiger Indikator für einen Tourismusort sind die Übernachtungen. Die Hotellerie generiert tendenziell mehr Logiernächte als Zweitwohnungen.

Wie hoch ist der Anteil der Zweitwohnsitze am Wohnungsbestand?

Bei den bestehenden Wohnungen ist das Verhältnis etwa hälftig, bei den Neuwohnungen etwa zwei Drittel Zweitwohnungen zu einem Drittel Erstwohnungen.

Im Oberengadin sagte der Souverän Ja zu einer Beschränkung. Erwarten Sie eine Verlagerung des Zweitwohnungsbaus in das Landwassertal?

Ein gewisser zusätzlicher Druck kann entstehen.

Der Iazi-Immo-Index: CASH publiziert monatlich den Immobilienindex. Die entsprechenden Analysen werden vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (Iazi) in Bülach erarbeitet. Weitere Informationen unter www.cash.ch/beratung.

DAS CASH-MUSTERHAUS IN HALDENSTEIN GR

Reiheneckhaus
5.5 Zimmer
143 m² Wohnfläche
3 Stockwerke
250 m² Land
1 Tiefgaragenplatz
652 000 CHF

CASH errechnet zusammen mit dem Iazi jeden Monat den Wert eines Musterhauses in sechs Schweizer Vorortsgemeinden.

Preisveränderung in den letzten 6 Monaten: +2.5%

Preis des Musterhauses in fünf anderen Regionen

Reinach BL	842 000 CHF
Abtwil SG	626 000 CHF
Horw LU	752 000 CHF
Zollikofen BE	739 000 CHF
Dietlikon ZH	801 000 CHF

QUELLE: IAZI, BÜLACH

