

R

REGION

Kurznachrichten

Mehr unter suedostschweiz.ch/miniregion

DAVOS

US-Präsident Trump kommt offenbar erneut ans WEF



Im vergangenen Januar war der geplante Besuch von US-Präsident Donald Trump am Jahrestreffen des World Economic Forum (WEF) in Davos noch kurzfristig ins Wasser gefallen. Grund war der längste Regierungs-Shutdown in der Geschichte des Landes. Nun scheint klar: Im kommenden Januar wird Trump am WEF, das zum 50. Mal durchgeführt wird, teilnehmen. Dies berichteten gestern mehrere Medien: Sie stützten sich dabei auf Beamte, die mit der «Angelegenheit» vertraut seien. Für Trump wäre es nicht die erste Teilnahme am WEF in Davos. Ein Jahr nach seinem Amtsantritt nahm er die erste Gelegenheit wahr, um im Januar 2018 nach Davos zu reisen. Seine 24-stündige Kurzvisite sorgte damals für einen gewaltigen Medienwirbel. (red)

GRÜSCH

Geschäftsleiter verlässt Prättigau Tourismus

Cyrril Locher, Geschäftsleiter der Prättigau Tourismus GmbH, verlässt die in Grösch ansässige regionale Marketingorganisation per Ende Juni 2020. Der Abschied erfolgte auf seinen eigenen Wunsch, er nehme eine neue berufliche Herausforderung an, heisst es in einer Mitteilung von gestern. Locher hatte die Geschäftsleitung erst im Juni 2019 übernommen. Der Vorstand der Prättigau Tourismus GmbH werde sich in nächster Zeit um die Nachfolge kümmern. (béz)

DISENTIS

Tom Etter ist neuer Rektor des Gymnasium Kloster Disentis



Tom Etter heisst der neue Rektor des «Gymnasium & Internat Kloster Disentis». Abt Vigeli Monn habe nach Anhörung des Consilium des Klosters Disentis Etter als Rektor gewählt, heisst es in einer Mitteilung von gestern. Der 53-Jährige leitet das Gymnasium Kloster Disentis bereits seit April dieses Jahres ad interim, nachdem sich sein Vorgänger Roman Walker «aus familiären Gründen» dazu entschieden hatte, sein Amt als Rektor niederzulegen. Etter ist diplomierte Forstingenieur ETH und seit 19 Jahren als Fachlehrer für Biologie und Naturlehre am Gymnasium in Disentis tätig. (red)

CHUR

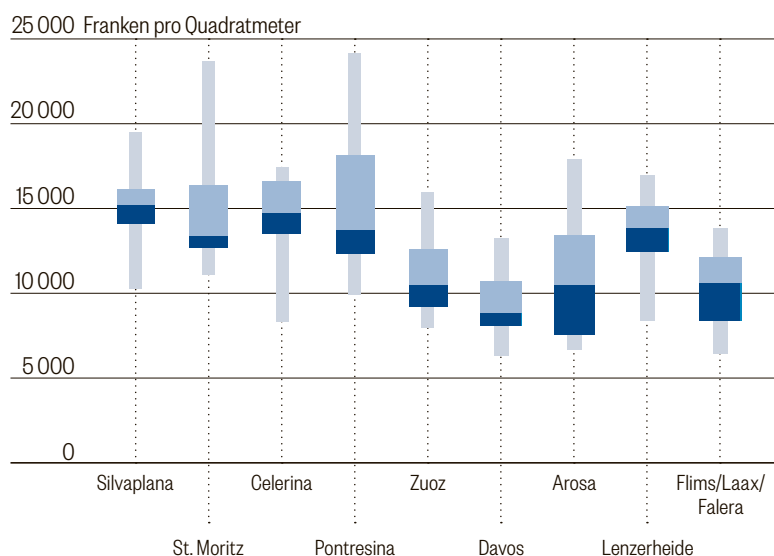
«Merz Wiesental» ist nach Brand wieder geöffnet

Im vergangenen Oktober war die Bäckerei «Merz Wiesental» in Chur durch einen Brand fast vollständig zerstört worden. Grund war ein Fritteusenbrand. Nun hat – nach siebenwöchiger Brandsanierung – ein «Provisorium» der Bäckerei eröffnet werden können. Dies teilte das Unternehmen auf Facebook mit. (red)

Preise für Zweitwohnungen

Stockwerkeigentum

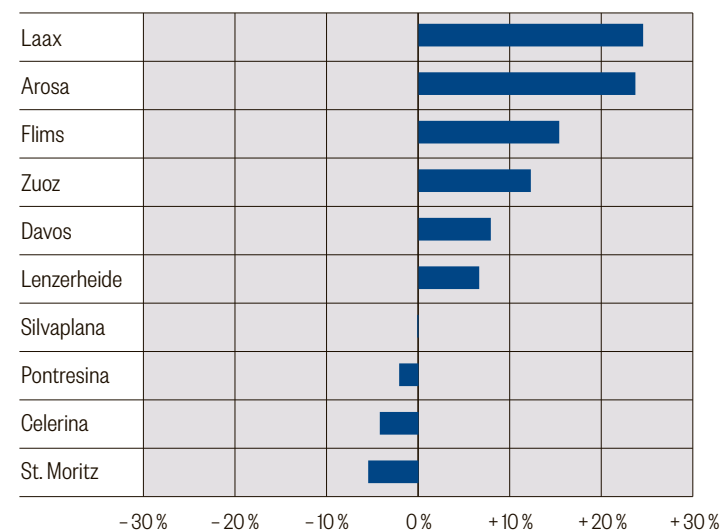
Objekt: Transaktionen von Zweitwohnungen (ohne Nutzungsbeschränkung), jeweils die letzten rund 20 beobachteten Transaktionen.



Quelle: Wüest Partner

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Erstes Quartal 2012 bis drittes Quartal 2019



Ferienregionen konnten die Krise meistern

Der Bündner Immobilienmarkt hat die Folgen der Zweitwohnungsinitiative gut überstanden. Während das Oberengadin Stabilität aufweisen kann, holen andere Destinationen schnell auf.

von Fadrina Hofmann

In der Morgendämmerung hat sich gestern die Crème de la Crème der Immobilienszene im Hotel «Schweizerhof» in St. Moritz zum ersten Engadiner Immobilienfrühstück getroffen. Eingeladen hatte die Ginesta Immobilien AG. Rund 40 Fachleute waren früh aufgestanden, um von Branchenexperten zu hören, wie es um den Immobilienmarkt in der Schweiz, in Graubünden und insbesondere im Engadin steht. Eines vorweg: Es sieht gut bis sehr gut aus.

Die Zweitwohnungsinitiative und die Aufhebung des Euro-Mindestkurses haben die Bündner Immobilienbranche nur kurzfristig beeinflusst. «Der Markt zeigt sich gut erholt», sagte Sascha Ginesta, Geschäftsführer von Ginesta Graubünden. Seit zwei Jahren gebe es Anzeichen, dass sich alles wieder einpendeln und sich die Situation zum Guten wenden wird.

Das Mass aller Dinge

Wichtig beim Blick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes ist die Unterscheidung von Erstwohnungs- und Zweitwohnungsmarkt. «Der Erstwohnungsmarkt ist sehr beschränkt, sehr lokal, die Käufer lassen sich im Ort nieder, und dadurch ist die Nachfrage gering und die Preise sind tiefer», erklärte Ginesta. Bei den Zweitwohnungen gehe der Trend dahin, dass die Nachfrage nach wie vor vorhanden sei, speziell in den Tourismusorten wie um St. Moritz herum. Einen spürbar positiven Effekt auf die Nachfrage hatten die beiden sehr guten Sommer- und Wintersaisons der vergangenen zwei Jahre.

Das lässt sich auch in den druckfrischen Bündner Marktberichten 2020 nachlesen. «Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge», heisst es beispielsweise in den Marktberichten der Gemeinden Celerina, Pontresina, Samedan und St. Moritz. Der Immobilienbestand im Oberengadin weise die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl

Eigentumswohnungen macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar 80 Prozent. Einzig in Samedan mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Erstwohnungen beträgt der Anteil von typischen Ferienwohnungen nur gut die Hälfte des Bestandes. In allen Oberengadiner Gemeinden ist der Anteil der Einfamilienhäuser gering. Neu gebaut wurde in den letzten zehn Jahren nur moderat. Der Gesamtbestand wuchs mit höchstens einem Prozent pro Jahr.

Wichtig: Ganzjahresangebot

In St. Moritz werden weiter die höchsten Preise in der Region erzielt. Für gehobene Eigentumswohnungen werden bis zu 18'000 Franken pro Quadratmeter Fläche bezahlt, für luxuriöse Objekte sogar bis 25'000 Franken – und für «exklusive Raritäten» noch mehr. Der Suvretta-Hang bleibt eine der beliebtesten Villengegenden der

Schweiz mit Quadratmeterpreisen ab 30'000 Franken.

Neben St. Moritz werden in Pontresina die höchsten Preise für Immobilien in der Region bezahlt. Pontresina punktet nicht nur mit einer attraktiven Lage und vielen Hotels, sondern vor allem auch mit einer belebteren Zwischensaison. Laut Alex Koch de Gooreynd, Partner Knight Frank aus London und langjähriger internationaler Vermarktungspartner von Ginesta, sind bei den internationalen Kunden vor allem Skidestinationen beliebt, die ein attraktives Ganzjahresangebot haben. Niemand möchte mehr in einen Kurort investieren, in dem ab April tote Hose ist.

«Mit dem Trend, Ferienwohnungen zu vermieten, wäre es natürlich viel interessanter, wenn diese über das ganze Jahr gebraucht werden und dadurch auch die Rendite höher ist», meinte auch Ginesta. Es sei deswegen wichtig, die Saison zu verlängern. «Aber da sind wir angewiesen auf Bergbahnen, Hotels und die öffentliche Infrastruktur.»

Lenzerheide holt auf

Interessant ist der direkte Vergleich des Immobilienmarktes in den Ferienregionen Graubündens. Die Ausgangslage ist überall mehr oder weniger die gleiche. «Graubünden ist eine Tourismusregion

mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und einer überdurchschnittlichen Wohneigentumsquote. Die Bevölkerungsentwicklung ist weniger dynamisch gewachsen als in der übrigen Schweiz», erklärte Gastredner Andreas Ammann, Partner von Wüest Partner. Mietwohnungen haben in Tourismusregionen wie Graubünden etwas weniger Bedeutung.

Ein Blick auf die Statistiken der Zweitwohnungsentwicklung in Graubünden zeigt, dass Destinationen wie Arosa, Lenzerheide oder Flims/Laax/Falera zulegen, während die Immobilienhochburg Oberengadin stabil bleibt (siehe Grafik). Doch Ammann relativiert: «St. Moritz und das Oberengadin waren auf einem sehr hohen Niveau. Und dann ist es auch normal, dass man irgendwann eine Konsolidierung oder sogar einen leichten Rückgang hat. Andere Orte sind auf einer tieferen Basis gestartet und haben aufgeholt.»

Geografisch ungünstig gelegen

Destinationen wie Lenzerheide oder Arosa hätten aber auch stark in die Infrastruktur investiert, beispielsweise Bahnverbindung oder in die Biathlonarena. Ein Vorteil von Lenzerheide und Arosa sei zudem die geografische Lage. «Diese Tourismusorte liegen näher an Zürich als das Oberengadin», so Ammann. Ein weiterer Faktor ist laut Ginesta der Anteil von ausländischen Käufern und Verkäufern, der historisch bedingt im Oberengadin höher ist als in anderen Destinationen. «Der Einfluss der Aufhebung des Euromindestkurses sowie auch der Weissgeldstrategie hatte hier eine viel grössere Auswirkung als in den schweizerisch geprägten Destinationen», meinte Ginesta.

Die Prognosen für 2020 sind jedenfalls auch fürs Oberengadin positiv. «Wir rechnen grundsätzlich mit einer Stabilisierung, vor allem im Eigentumswohnungsbereich. Im Einfamilienhausbereich sehen wir sogar einen Anstieg über die nächsten Monate und Jahre», sagte Ginesta.

«Der Immobilienmarkt zeigt sich gut erholt.»

Sascha Ginesta
Geschäftsführer Ginesta Graubünden



Experten beim Immobilienfrühstück: Andreas Ammann und Sascha Ginesta (rechts) blicken positiv in die Zukunft der Immobilienbranche. Bild Fadrina Hofmann