

Spenden für «Machbar» und Heks

Zum Abschluss des 500-jährigen Reformationsjubiläums «Comander 2023» unterstützt die Reformierte Kirche Chur die zwei sozialen Initiativen des Vereins «Machbar» und Heks-Gärten in Chur mit je 20 000 Franken, wie sie mitteilt. Der Verein «Machbar» ermöglicht Kindern das ausserschulische, inklusive Lernen und steht einer heterogenen Gruppe von Primarschulkindern mit einem stabilen Rahmen zur Verfügung. Das Projekt ist niederschwellig und soll allen interessierten Kindern mit und ohne Beeinträchtigung ungeachtet finanzieller Verhältnisse offenstehen. Die Gärten von Heks (Hilfswerk der Evangelischen Kirchen der Schweiz) in Chur schaffen mit der Bewirtschaftung der Gärten Begegnungsräume für Menschen. Die Gartenflächen von Heks werden gemeinsam mit Migrantinnen, Seniorinnen und weiteren Menschen aus der Stadt gepflegt. (red)



Curdin Mark (Präsident Reformierte Kirche Chur) lässt sich mit Eva Blanke vom Verein «machbar» (links) und Karin Roth (Heks Gärten Chur) ablichten. Bild Olivia Aebli-Item

Churer Listennummern stehen fest

Am 9. Juni dieses Jahres wählt Chur den neuen Stadt- und Gemeinderat. Nun ist auch klar, in welcher Reihenfolge die Parteien in den Wahlunterlagen aufgeführt werden. Am Mittwoch hat Stadtpräsident Urs Marti ausgelost, wie die Stadt Chur mitteilt. Die Listennummer 1 erhält demnach die FDP, die 2 geht an die Mitte, die 3 an die GLP, die 4 an die SVP, auf Listennummer 5 folgen Freie Liste & Grüne und die letzte Listennummer 6 geht an die SP. Es sei umstritten, ob die jeweilige Listennummer für die betreffende Partei Voroder Nachteile mit sich bringe, schreibt die Stadt weiter. Gut zu wissen: «Gemeinhin wird aber vor allem nach Partei oder Person und weniger nach Listennummern gewählt.» (red)

INSERAT

Lust auf Fondue und Schlittelweg?

Dann komm zu uns. 12km Schlittelweg warten auf dich

heuberge.ch
2000 m.u.M.

So steht es um den Immobilienmarkt im Engadin

Wer eine Wohnung im Oberengadin kaufen will, muss nach wie vor viel Geld ausgeben – im Unterengadin und den Südtälern kostet es trotz gestiegener Preise weniger. Ein Immobilienmakler erklärt den Markt.

Von Marius Kretschmer

Der Markt ist nach wie vor trocken», sagt Franco Giovanoli. Er leitet die Vermarktung St. Moritz bei Ginesta Immobilien und kennt sich auf dem Wohnungsmarkt im Engadin bestens aus. Wenn Immobilienexperten von einem trockenen Markt sprechen, meinen sie, dass kaum Immobilien auf den Markt kommen. Das knappe Angebot sei unter anderem durch die Coronapandemie zu begründen, sagt der St. Moritzer: «Es wurde mehr oder weniger alles verkauft, was auf dem Markt war.» Zudem sei die Nachfrage nach wie vor gut: «Der Tourismus boomt, die Landschaft ist einmalig und immer mehr Menschen wollen herkommen.» Das führe dazu, dass die Preise auf einem sehr hohen Niveau bleiben.

Preise sind stark gestiegen

Während die Preise für Wohnungen im vergangenen Jahr fast überall in der Schweiz stabil blieben oder nur leicht angestiegen sind, ist es im Engadin anders. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut Daten des Immobilienberaters Wüest Partner im Oberengadin um 3,3 Prozent und im Unterengadin um 3,5 Prozent. Eine ähnliche Entwicklung gibt es auch in den anderen Tourismusgemeinden im Kanton, etwa in Flims, Laax, Davos, Klosters und Arosa. In Chur hingegen gab es lediglich einen Preisanstieg von 0,6 Prozent. Kantonsweit sind Eigentumswohnungen um 3,8 Prozent, Einfamilienhäuser um 2,5 Prozent teurer geworden. Jeweils mit Abstand die höchste Teuerungsrate in der gesamten Schweiz.

Und auch für 2024 sieht Giovanoli keine sinkenden Immobilienpreise. Der Zinsanstieg sei für den Markt nicht sehr bedeutend. «Die Zinsen liegen auf einem normalen Niveau, dadurch kommen nur wenige Menschen in Bedrängnis, ihre Wohnungen verkaufen zu müssen», sagt er. Allerdings würden die Preise im Engadin wohl auch nicht weiter steigen – zumindest nicht so stark wie in den vergangenen Jahren. Lediglich im Hochpreissegment sehe er im kommenden Jahr «einen bescheidenen Preisanstieg».

Ältere, unrenovierte Wohnungen könnten laut Giovanoli im kommen-



Eine der teuersten Lagen: Von Celerina geht die Gondel hoch ins Skigebiet Corviglia. Das macht den Ort sehr beliebt. Bild Marius Kretschmer

den Jahr eine Preiskorrektur nach unten erfahren. «Die waren während Corona überbewertet», sagt er. Dennoch bleibe es teuer. «Wir sprechen hier von einem Zweitwohnungsmarkt», so Giovanoli. Und neue Zweitwohnungen könne man nur schaffen, wenn man einen Ersatzbau realisiert – also ein altes Gebäude abreisst und an gleicher Stelle ein neues errichtet. Ganz neue Bauten dürften laut dem Gesetz keine Zweitwohnungen werden. Mietwohnungen seien für Investoren aufgrund niedrigerer Renditen nicht so interessant.



«Je näher man an den Skigebieten ist, desto höher ist der Preis.»

Franco Giovanoli
Immobilienmakler

Dazu kommt laut Giovanoli, dass die wenigen neuen Erstwohnungen, die von privaten Investoren gebaut werden, aufgrund des knappen Angebots, der hohen Baukosten und der hohen Landpreise zu sehr hohen Preisen schnell verkauft werden. «Neubauten sind sehr begehrt, weil keine kostspieligen Sanierungen in den nächsten Jahren anstehen und an die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner angepasst sind», so der Makler.

Einheimische mieten meistens

Das führt laut dem Immobilien-Experten dazu, dass nur wenige Einheimische in Wohneigentum leben. Die meisten hätten nicht die finanziellen Möglichkeiten, Eigentumswohnungen für zwei oder drei Millionen Franken zu kaufen. Menschen, die sich eine Zweitwohnung in diesem Preissegment leisten könnten, hätten eine ganz andere Finanzkraft und würden so die Einheimischen in gewisser Weise verdrängen. Wenn Einheimische Immobilien kaufen, dann meistens von den Gemeinden subventionierte Erstwohnungen. Diese seien etwa 20 bis 30 Prozent günstiger.

Giovanoli weist zudem auf preisliche Unterschiede innerhalb der Region hin. Im Zentrum rund um St. Moritz sei es am teuersten, während es vor allem im Unterengadin, im Puschlav und im Bergell ein anderes

Preisniveau gebe. «Das sind verschiedene Märkte. Für den Preis einer Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung bekommt man dort schon ein Haus», so Giovanoli. Dennoch lohne sich finanziell in vielen Fällen auch eine Immobilie im Oberengadin – zumindest wenn man etwas Eigenkapital mitbringe. Und auch dort sei die Lage entscheidend. Besonders an den Rändern seien die Preise im Vergleich zum Zentrum rund um St. Moritz, Celerina, Silvaplana, Sils und Pontresina niedriger. Generell gelte: «Je näher man an den Skigebieten ist, desto höher ist der Preis.»

Von einer stärkeren Belastung von Zweitwohnungsbesitzern, wie etwa aktuell in Pontresina vorgeschlagen, hält Giovanoli, der sich in der Engadiner FDP engagiert, wenig. «Die Klientel, die wir hier oben haben, verärgert man damit nur.» Diese würden die Mehrkosten im Fall der Fälle zahlen. Dass dadurch das Angebot an Wohnungen auf dem Markt steigt, hält er für unwahrscheinlich. Auch seien die Gemeinden finanziell auf einen florierenden Zweitwohnungsmarkt angewiesen, der ihnen hohe Steuereinnahmen garantiert. Das Problem lässt sich laut Giovanoli nur durch gezielten Erstwohnungsbau lösen – etwa durch Genossenschaftsmodelle oder von den Gemeinden kostenlos zur Verfügung gestelltes Land.

Die magischen fünf Prozent

Über die Festtage hat die Bündner Hotellerie ordentlich an Gästen zugelegt.

von Charlotte Koesling

Mit dem Start des neuen Jahres wirft Hotelleriesuisse Graubünden einen ersten Blick auf die Aussichten für die restliche Wintersaison. Der Branchenverband veröffentlichte zusätzlich eine Einschätzung zum Saisonauftakt mit der Hochsaison über die Feiertage. Diese Einschätzung basiert auf Zahlen einer internen Umfrage in allen Regionen. Eines schon vorab: Die Zahlen sehen erfreulich aus.

Seit Anfang der Wintersaison wurde bei den Hotels im Kanton ein Anstieg der Übernachtungszahlen im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Hotelleriesuisse Graubünden verweist auf die günstigen Wintersportbedin-

gungen über die Festtage und die Schneefälle bis in tiefere Lagen als Hauptgründe für den erfolgreichen Saisonstart. Der Verband schreibt von einem sehr erfreulichen Saisonauftakt. Die durchschnittliche Steigerung der Übernachtungszahlen beträgt dabei 5,3 Prozent.

Vielversprechende Prognose

Auch der weitere Verlauf des Winters sieht positiv aus. Ein Ausblick auf den Buchungsstand zeigt ebenfalls ein Plus von rund 5 Prozent, wie bei den Übernachtungszahlen. Genau sind es durchschnittlich 4,8 Prozent mehr Buchungen als im Vorjahr. Das ist ähnlich viel, wie zum Saisonstart. Hotelleriesuisse schreibt: «Der Ausblick auf

den weiteren Verlauf der Wintersaison stimmt positiv.»

Während sich für die Hotels weiter erfreuliche Zahlen verzeichnen, könnten sich einige Gäste weniger begeistern zeigen: Die Übernachtungspreise konnten durchschnittlich um 5 Prozent erhöht werden. Die Orte, die auf internationalen Tourismus ausgerichtet sind, verzeichnen den grössten Anstieg.

Etwas überraschend ist der Rückgang der Zahl der unbesetzten Stellen in der Hotellerie. Verglichen mit dem letzten Jahr hat sich die Unterbesetzung der Fachkräfte mehr als halbiert. Dennoch liegt der Anteil unbesetzter Stellen für Fachkräfte durchschnittlich bei rund 3 Prozent.

5
Prozent

Um so viel sind die Logiernächte in Bündner Hotels gestiegen.