



Newsletter 07 / 24.09.2010

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer des Val Lumnezia mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

Bauboom im Val Lumnezia?

Wie schon im dritten Newsletter vom 16.03.2010 erwähnt, ist die Nachfrage nach Bauland dieses Jahr so stark wie noch nie gewesen. Damals habe ich noch geschrieben, ich könne die Herkunft der Nachfrage nicht genau identifizieren. Dies ist immer noch der Fall, dennoch konnte ich in der Zwischenzeit, auch durch viele Gespräche, gewisse Vermutungen aufstellen. Unsere romanische Zeitung „La Quotidiana“ hat diesen „Boom“ mittlerweile auch bemerkt, und hat in der Ausgabe vom 29. Juli 2010 einen Artikel dazu geschrieben. Nun aber zu meinen Vermutungen:

1. Situation auf dem Immobilienmarkt in Flims / Laax / Falera
2. Die historisch tiefen Hypothekarzinsen
3. Das neue Denken über „Investments“

Situation auf dem Immobilienmarkt in Flims / Laax / Falera

Durch die massive Bautätigkeit in den vergangenen Jahrzehnten in Flims / Laax / Falera sind die guten Baulandressourcen etwas erschöpft. Kommt weiter dazu, dass diese Gemeinden den Zweitwohnungsbau in den letzten Jahren mehr und mehr eingeschränkt haben. Die Negativspirale eines übermässigen Zweitwohnungsbestandes ist hinlänglich bekannt. Durch diese Einschränkung kommen auch weniger Immobilienprojekte auf den Markt, und dadurch verteuern sich diese Neubauten. Durch weniger Neubauprojekte wird die Nachfrage nach dem Altbestand erhöht, und somit steigen auch diese Preise. Somit bleibt eine grosse Nachfrage übrig, welche nicht befriedigt werden kann. Diese Nachfrage verschiebt sich, meiner Meinung nach, somit nach „hinten“, z.B. ins Val Lumnezia. Das Lugnez verfügt noch über relativ grosse unüberbaute Bauzonen und im Vergleich zu Flims / Laax / Falera auch über günstige Baulandpreise. Das Lugnez ist prädestiniert für Sommeraktivitäten, aber ist auch im Winter an das Skigebiet Obersaxen / Mundaun angeschlossen.

Boom en Val Lumnezia

La tscherca da sulom da baghegiar crescha en Val Lumnezia

DA GIUSEP VENZIN / ANR

■ **Ilis profils creschan en Val Lumnezia sco bulius ord la tiara. Il meins proxim ei l'emprema badelada per la via da quartier tras il Vitget Cuschnaus e l'emprema casa duei era vegnir construida el decuors digl atun.** Ferton ch'ills impressaris semtgan per la concorrenza da lavur dil nivè Dacasa Val Lumnezia a Vella, muossan pliras persunas privatas interess da construir habitazi-



Ein Blick auf den Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtimmobilienbestand der verschiedenen Gemeinden zeigt eindrücklich auf, wie massiv der Zweitwohnungsbau in Flims / Laax / Falera gewesen ist: (Diese Zahlen stammen aus der Volkszählung vom Jahre 2000, und haben sich seitdem wahrscheinlich noch mehr erhöht.)

Flims: 69% (Anzahl ZW: 2'329)

Laax: 83% (2'355)

Falera: 82% (903)

Vella: 61% (272)

Lumbrein: 55% (187)

Morissen: 57% (116)

Degen: 51% (99)

Cumbel: 39% (59)

Vrin: 32% (48)

Vignogn: 29% (27)

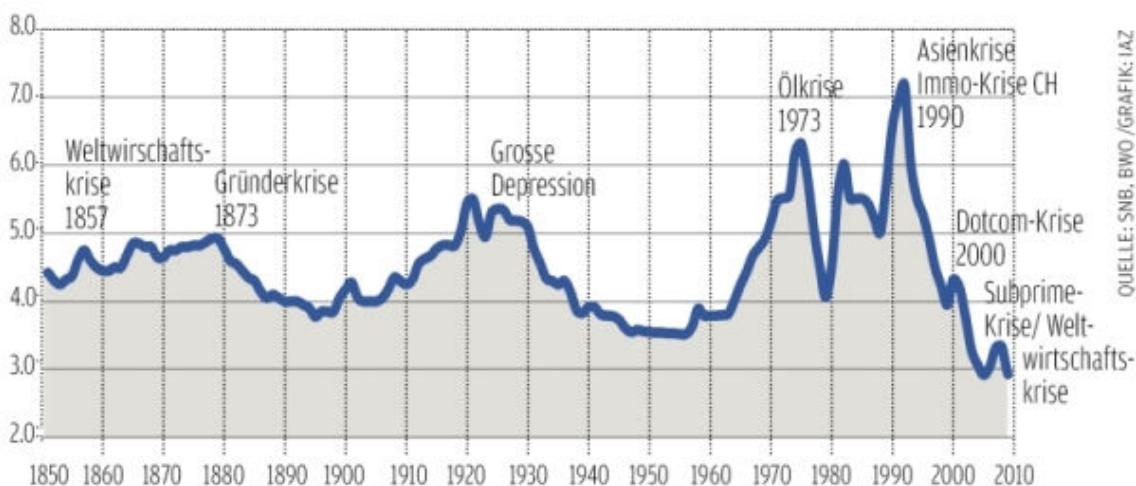
Obersaxen: 78% (1'060)

Brigels: 52% (500)

Disentis: 54% (919)

Die Prozentzahlen an sich sehen nicht so spektakulär aus. Wenn man sich jedoch klar macht, dass 50% Zweitwohnungsanteil bedeutet, dass noch jede zweite Wohnung von einem Einheimischen bewohnt wird, dann ist das Verhältnis noch in einem vertretbaren Mass. 80% hingegen bedeutet, dass nur jede fünfte Wohnung von Einheimischen bewohnt ist. Dieser Unterschied ist massiv.

Die historisch tiefen Hypothekarzinsen



Die Hypothekarzinsentwicklung seit 1848

Das Geld wird einem heute regelrecht nachgeworfen. Dies höre ich vermehrt auch von Kunden, die sagen, diese tiefen Zinsen muss man nutzen um Immobilien zu erwerben. Heute bekommt man am Geldmarkt gekoppelte Hypotheken für zwischen 1 und 1.5%, dies sind wahrlich lockende Zinsen. Die Frage ist nur, wie lange noch?

Das neue Denken über „Investments“

Die Finanz- und mittlerweile Schuldenkrise hat bei vielen Menschen ein Umdenken bzgl. Umgang mit Geld und Investments hervorgerufen. Viele UBS Aktionäre, die bei 80 CHF pro Aktie eingestiegen sind, ärgern sich heute grün und blau dieses Investment getätigt zu haben. Die Aktie dümpelt heute um 17 CHF herum und wird auf absehbare Zeit die Hochs der Vorkrisenzeit nicht mehr erreichen. Hätte man lieber eine Ferienwohnung gekauft, die kann man unabhängig von der jeweiligen Börsenlage nutzen, denken sich jetzt einige. Zudem ist eine Ferienwohnung gut für die Erholung, die Börse eher das Gegenteil.

Diese Gedankengänge höre ich oft in Gesprächen mit Interessierten. Die Krise hat dieses Denken verstärkt.

Ein weiteres Phänomen, welches wir Schweizer nicht kennen, ist die Angst v.a. ausländischer Kunden vor Staatsbankrotten. Wir Schweizer können diese Gedan-

kengänge kaum nachvollziehen, denn das Schweizer-Volk hat im Vergleich zu den Deutschen auch nicht innerhalb der letzten 100 Jahre totale Wertvernichtungen hinter sich. Die Deutschen haben nach dem ersten Weltkrieg in den 20er Jahren eine Geldvernichtung erlebt, am Ende des zweiten Weltkrieges wurden grosse Teile Deutschlands zerstört, und die Ostdeutschen haben nach der Wiedervereinigung eine weitere Währungsreform mit Geldverlusten über sich ergehen lassen müssen. Das Vertrauen dieser Menschen im Staat ist zerstört. Aber auch unsere Nachbarn haben in den letzten 150 Jahren mindestens einmal einen Staatsbankrott und somit eine Geldvernichtung erlebt. Die Schweiz gilt für viele dieser Leute als Hort der Sicherheit, oft bekomme ich zu hören „wenn bei uns alles aus den Fugen gerät, dann habe ich wenigstens noch meine Immobilie in der Schweiz“.

Das Zusammenspiel all dieser Faktoren, und natürlich die Schönheit, die vielen Sonnentage, die Ruhe und die Natur des Val Lumnezia tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach Bauland gestiegen ist.

Neuer Anlauf für die Umfahrung Ilanz

Wie in einem vorherigen Newsletter berichtet, wurde die erste Planung der Umfahrung Ilanz durch eine Einsprache über den Haufen geworfen. Der Kanton hat jetzt eine alternative Umfahrung geplant, und gemäss erstem Bericht sollen diese Pläne im Frühjahr 2011 auf dem Tisch liegen. Auch die Vorabklärung bei den Grundeigentümern sei positiv verlaufen, teilte das Tiefbauamt mit. Nun hoffe ich sehr, dass dieses Projekt innert nützlicher Frist realisiert werden kann.

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

Impressum

Derungs Immobilien
Piogn 124a
Postfach 5
7148 Lumbrein

www.derungs-immobiliar.ch

www.warmesbett.ch

gian.derungs@derungs-gu.ch
