



FOKUS  
PATRICK  
SCHNORF,  
WÜEST PARTNER →

— 04

POLITIK  
EIDGENÖSSISCHE  
WAHLEN 2023

— 10

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
IM FAHRWASSER  
DER ZENTREN

— 12

BAU & HAUS  
FERNSTEUERN  
UND ENERGIE  
SPAREN

— 32

## PERIPHERIE UND IHRE MÄRKTE



— 10

## IMMOBILIENPOLITIK

### EIDGENÖSSISCHE WAHLEN 2023

DER SVIT ENGAGIERT SICH IM WAHLKAMPF FÜR KANDIDATEN, DIE SICH FÜR DEN SCHUTZ DES GRUNDEIGENTUMS UND DER WIRTSCHAFTSFREIHEIT EINSETZEN.



— 12

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### IM FAHRWASSER DER ZENTREN

DER BEVÖLKERUNGSZUWACHS MACHT AUCH VOR DER PERIPHERIE NICHT HALT. DIE ZUSÄTZLICHE NACHFRAGE, DAS GERINGE MARKTVOLUMEN UND UNTERSCHIEDLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜHREN ZU TEILWEISE ERRATISCHEN PREIS-ENTWICKLUNGEN.



— 32

## BAU & HAUS

### FERNSTEUERN UND ENERGIE SPAREN

HÖHERE ENERGIEPREISE UND NEUE GESETZE SORGEN FÜR EINE STEIGENDE NACHFRAGE NACH HEIZUNGSFERNSTEUERUNGEN. GERADE IN ZWEITWOHNUNGEN LASSEN SICH MIT EINER SOLCHEN LÖSUNG BIS ZU 60% ENERGIE EINSPAREN.

## — FOKUS

### 04 «ÜBERRASCHENDE DYNAMIK AN DER PERIPHERIE»

Die Immobilienmärkte in peripheren Regionen der Schweiz erlebten in der Pandemie einen Nachfrageboom, sagt Patrick Schnorf, Wüest Partner. Aber die Herausforderungen bleiben.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 14 MEHR ALS NUR EINE RANDNOTIZ

Die Immobilien im Oberwalliser Hochtal Goms sind trotz peripherer Lage begehrt. Und auf den ersten Blick überraschend preisgünstig. Schaut man genauer hin, ergibt sich ein differenzierteres Bild.

### 16 UNGENUTZTESPOTENZIAL ERSCHLIESSEN

An Attraktionen mangelt es der Region Viamala nicht. Doch die Wirtschaft stagniert und der vorhandene Wohnraum ist ungenutzt. Die Gründe sind vielfältig.

### 18 RATINGSCHLUSSLICHT

Das Neuenburger Tal Val-de-Travers kämpft strukturell und wirtschaftlich an vielen Fronten. Der Immobilienmarkt dümpelt. Dabei wäre auf tiefem Preis- und Mietzinsniveau durchaus eine Nachfrage vorhanden.

### 20 WEITERHIN INTAKTE MÄRKTE

Über 200 Experten haben an der CSL-Sommerumfrage 2023 zur aktuellen Verfassung der Immobilienmärkte teilgenommen. Ihre Einschätzungen zeigen sowohl für den Büro- als auch für den Wohnmarkt eine weiterhin intakte Lage.

### 22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## — IMMOBILIENRECHT

### 28 VORKAUFRECHT UND VORVERTRAG

Im ersten Entscheid geht es darum, ob ein Vorkaufsrecht auf Rechnung künftiger Erbschaft rechtsgültig abgetreten werden kann. Im zweiten Entscheid ging es um die Verletzung des Versprechens, einen Werkvertrag abzuschliessen.

## — BAU & HAUS

### 34 UNSICHTBARE STROMPRODUKTION

Die Fassadenelemente der Pavillonbauten im Fehlmann Park Winterthur verbergen eine Photovoltaikanlage. Die Leistungsfähigkeit der Solarzellen zeigt, dass Spitzen des Strombedarfs durch die Fassade abgedeckt werden können.

### 36 ENERGIEVERBRAUCH INTELLIGENT STEUERN

Hinsichtlich des Klimawandels wird es zunehmend wichtiger, nachhaltige Lösungen für die Immobilienbranche zu finden. Energiemanagementsysteme können signifikant zu Kosteneinsparungen beitragen.

### 38 SMARTE BELEUCHTUNG HAT POTENZIAL

Mit der richtigen Kombination von Tageslicht, LEDs und Sensorik lässt sich viel Strom sparen. Die Initiative «energylight» verfolgt dieses Ziel.

## — IMMOBILIENBERUF

### 42 IMMOBILIENBEWERTUNG IST FEINARBEIT

### 44 KOMPETENZ BRINGT KUNDENZUFRIEDENHEIT

### 46 WIE BAUHERRENBERATER VON KI PROFITIEREN

### 49 AKTUELLE LEHRGÄNGE

### 50 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

## — VERBAND

### 53 HERBSTANLASS AUF DEM ATTISHOLZ-AREAL

### 55 «DOSSIERÜBERGABE DURCH DIE VERWALTUNG»

### 56 VORSCHAU MAKLER-CONVENTION 2023

### 58 ENTMIENTUNG VON GEWERBE, WIE GEHT DAS?

### 61 VORSCHAU «GOOD MORNING FM!»

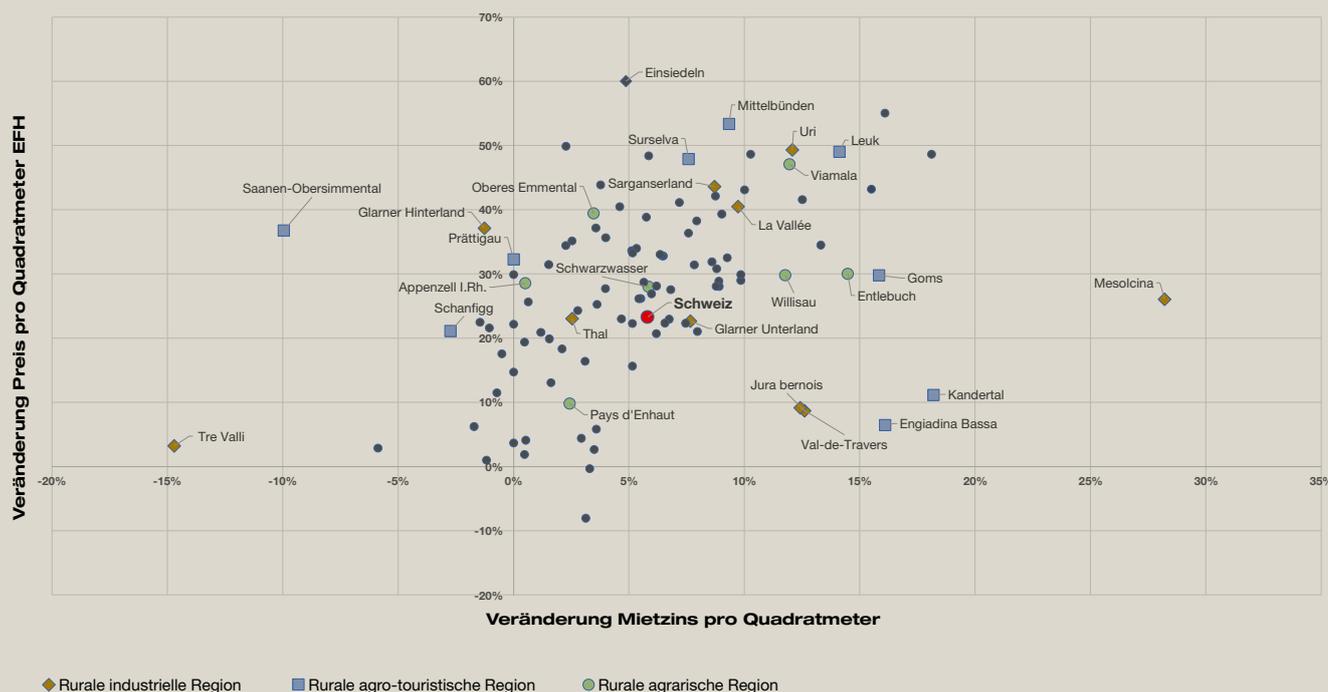
# IM FAHRWASSER DER ZENTREN

Der Bevölkerungszuwachs macht auch vor der Peripherie nicht Halt. Die zusätzliche Nachfrage, das geringe Marktvolumen und unterschiedliche strukturelle Rahmenbedingungen führen zu teilweise erratischen Preisentwicklungen. Die Makrotrends der Zentren gelten aber grundsätzlich auch für abgelegene Regionen.

TEXT – IVO CATHOMEN\*

## ENTWICKLUNG MIETZINSE UND EINFAMILIENHÄUSER NACH MS-REGIONEN IN 10 JAHREN

MS: Mobilité spatiale, Preisveränderung pro Quadratmeter, 2013–2023, Daten: Wüest Partner



### ► BESONDERE DYNAMIK SEIT CORONA

Die Wohnungsmärkte in den ländlichen und vor allem den touristischen Regionen verzeichnen seit Ausbruch der Coronapandemie Anfang 2020 eine ganz besondere Dynamik, die teilweise bis heute anhält. Waren periphere Gemeinden und Regionen davor von einer nur marginal wachsenden bis teilweise abnehmenden Bevölkerung betroffen, kam es zu einer eigentlichen Re-

naissance gewisser Regionen. Davon profitierte der Zweitwohnungsmarkt in den typischen Tourismusregionen ebenso wie der Wohnungsmarkt für den Erstsitz. Als peripher bezeichnet man heute landläufig Gemeinden und Regionen, die aufgrund der Distanz zum nächsten Zentrum, zu Arbeitsstätten und überregionalen Infrastrukturen «am Rand» liegen. Stadtfucht, Homeoffice und der überdurchschnittliche Preisanstieg in den Zentren

verschafften ländlichen und alpinen Gebieten ein neues Publikum. Die Nachfrage stabilisierte sich nach Ende der Pandemie auf höherem Niveau, und es bleibt abzuwarten, ob die Vorzüge des «Landlebens» längerfristig gegenüber den Nachteilen der Abgeschiedenheit überwiegen werden.

Angesichts der kleinen Märkte für Mietwohnungen und Wohneigentum führte der plötzliche Nachfrageanstieg zu deutlich steigenden Preisen. Dies erklärt, warum

## PERIPHERE IMMOBILIENMÄRKTE

In der Diskussion über den Wohnungs- und Immobilienmarkt liegt der Fokus meist einseitig auf der Situation in den grossen Zentren und ihren Agglomerationen. Doch das ist nicht das ganze Bild des Schweizer Markts, wie allein die offizielle Leerstandsnummer im kantonalen Vergleich zeigt. Im Jura lag diese im vergangenen Jahr für Mietwohnungen und Wohneigentum bei 3,0%, in Zug gerade einmal bei 0,3%. Grund für die

unterschiedlichen Marktsituationen sind strukturelle Unterschiede, so namentlich die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung, zwischen städtischen und ländlichen Regionen.

In dieser Ausgabe beleuchtet die Immobilien die Eigentums- und Mietwohnungsmärkte in Regionen, die sonst nicht im Zentrum der Diskussion stehen, an den Beispielen der MS-Regionen Viamala, Goms und Val-de-Travers.

MS steht für Mobilité spatiale, die Raumgliederung der Schweiz in 106 räumlich homogene Regionen. Die drei genannten MS-Regionen gehören zu den Raumtypen rural agrarisch, rural agro-touristisch bzw. rural industriell, die man alle zusammen gemeinhin als peripher bezeichnen kann. Wie die Beiträge zeigen, sind die Marktbedingungen und -entwicklungen an den betreffenden Immobilienmärkten sehr heterogen.



BILD: ZERNEZ GR IN DER MS-REGION ENGIADINA BASSA UNTERENGADIN, 123RF.COM

haben insgesamt von der Dynamik der Zentren profitiert, weil diese nicht genügend Wohnraum zur Verfügung stellen können. Die im internationalen Vergleich kurzen Pendlerdistanzen machen auch abgelegene Wohnorte zu einer valablen Option.

### STRUKTURELLE HERAUSFORDERUNGEN BLEIBEN

Grössere Tragweite als der Einfluss der vergleichsweise mobilen neuen Bewohnergruppen hat die Entwicklung der Arbeitsplätze in den betreffenden Regionen. Hinsichtlich der Beschäftigung entwickelten sich die peripheren Räume nur unterdurchschnittlich. Gründe sind die



**OB DER CORONA-EFFEKT NACHHALTIG IST, HÄNGT VON DER ARBEITSMARKTENTWICKLUNG IN DEN BETREFFENDEN REGIONEN AB.**



viele der 27 rural agrarischen, rural agrotouristischen und rural industriellen MS-Regionen, die man alle gemeinhin als peripher bezeichnen kann, sowohl bezüglich der Mietzinse als auch der Wohneigentumspreise innert zehn Jahren aussergewöhnliche Entwicklungen verzeichneten (siehe Abbildung). Die Ausschläge gehen vor allem auf die Corona-Periode zurück.

Ein zweiter Treiber der Bevölkerungsentwicklung in den peripheren Regionen ist der schweizweite Zuwachs. Im Unterschied zur Entwicklung in Nachbarländern konzentriert sich die Zuwanderung nicht nur auf die städtischen Gebiete. Der Ausländeranteil im ländlichen Raum ist zwar deutlich tiefer als in den urbanen Gebieten, es ist aber bemerkenswert, wie stark die ausländische Bevölkerung in den letzten Jahren im ländlichen Raum gewachsen ist: Im Zeitraum 2000 bis 2021 ist ihr Anteil um 65% gestiegen und macht gemäss aktuellsten Zahlen 16,5% der Bevölkerung aus (2000: 10,8%). Die ländlichen Gebiete

geringere Wettbewerbsfähigkeit der im ländlichen Raum ansässigen Branchen, die im Vergleich zum urbanen Raum schlechtere Erschliessung bzw. Erreichbarkeit des ländlichen Raums und eine schwache Dynamik bei der Neugründung von Unternehmen aufweisen. Ein Grund für die tiefere Wettbewerbsfähigkeit der ländlichen Räume ist die zunehmende Abwanderung von jungen, gut qualifizierten Arbeitnehmenden. Dies führt zu einem Mangel an qualifizierten Fachkräften und einer Überalterung der Bevölkerung. Je nach Zusammensetzung der Neuzuzügergruppe – Stichwort Alterswohnsitz in den Bergen – könnte sich die Überalterung sogar noch akzentuieren.

### LOKALE ISOLIERTE IMMOBILIENMÄRKTE

Die Entwicklung an den lokalen Immobilienmärkten ist eine direkte Folge der Bevölkerungs- und indirekt der Arbeitsplatzentwicklung in der jeweiligen Region,

also der Nachfrageseite. Die Angebotsseite vermag dagegen kaum Impulse zu setzen, da Neubauprojekte klein dimensioniert sind und die zumeist lokalen Investoren aufgrund fragiler Märkte und eines hohen Leerstandsrisikos vorsichtig agieren. Kommt hinzu, dass die Entwicklungsmöglichkeiten durch das Zweitwohnungsgesetz und die Revision der Raumplanung limitiert wurden. Ein Corona-Effekt im Sinn einer erhöhten Bautätigkeit kann noch nicht festgestellt werden.

### WOHNEIGENTUM BEVORZUGT

Ein Blick in die von Realmatch360 analysierten aktuellen Suchabos auf den Immobilienmarktplätzen für die drei MS-Regionen Viamala, Goms und Val-de-Travers (siehe nachfolgende Beiträge) zeigt, dass überdurchschnittlich häufig nach Kaufobjekten gesucht wird. Dies wird auch durch die Preisentwicklung in den vergangenen zehn Jahren bestätigt. Eine Ausnahme bildet das Val-de-Travers, wo der Mietwohnungsmarkt aufgrund der industriellen Geschichte eine grössere Bedeutung hat. Auffallend ist auch, dass die Kaufkraft in den drei Regionen rund ein Drittel unter dem Schweizer Mittel liegt. Das dürfte repräsentativ für alle peripheren Regionen sein und erklären, warum die Mietzinse und die Preise trotz des überdurchschnittlichen Anstiegs weit unter dem Landesdurchschnitt liegen. ■



**\*IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift Immobilia.

ANZEIGE

...ich bin

# 50!

1973 • 2023

**Wartungs-Verträge**

**Rohrreinigung**

**Kanal-TV Sanierung**

**24h + Beratung**

**0848 852 856**

**rohrmax.ch**

# MEHR ALS NUR EINE RANDNOTIZ

Die Immobilien im Oberwalliser Hochtal Goms sind trotz peripherer Lage begehrt. Und auf den ersten Blick überraschend preisgünstig. Schaut man genauer hin, ergibt sich ein differenzierteres Bild.

TEXT – CLAUDIA WAGNER\*



BILD: GOMS.CH / CHRISTIAN PFAMMATTER

## PREISENTWICKLUNG WOHNUNGSEIGENTUM (EFH) PRO QUADRATMETER

Daten: Wüest Partner, indiziert Q2/2013 = 100



### ► MEHR WOHNUNGEN ALS EINWOHNER

Das Goms liegt eingebettet zwischen Furka-, Grimsel- und Nufenenpass. Es besticht mit seiner idyllischen Landschaft und den vielen Sonnenstunden. Im Sommer ist das Tal ein Wanderparadies und im Winter ein beliebtes Langlaufgebiet. Das Loipennetz erstreckt sich über 100 Kilometer und schlängelt an den malerischen Dörfern vorbei. Dementsprechend hoch ist das Interesse an Feriendomizilen. Gemäss Volkszählung aus dem Jahr 2000 lag im Goms der Anteil an Zweitwohnungen bereits zur Jahrtausendwende bei 57% und war somit schweizweit der dritthöchste. Das Tal zählt nach wie vor mehr Wohnungen als Einwohner: Auf 4816 Personen mit ständigem Wohnsitz kommen laut Bundesamt für Statistik 8805 Wohneinheiten (Stand: 2021).

### GEDULDIGE KUNDSCHAFT

Die Aufmerksamkeit konzentriert sich hauptsächlich auf die Dörfer Oberwald, Obergesteln und Ulrichen im Obergoms, die im Winter tief verschneit sind. Schwieriger zu verkaufen oder vermieten sind laut Lucas Seiler, Geschäftsleiter der Kenzelmann Immobilien AG in Brig, Wohnungen und Liegenschaften im unteren Goms – und solche, die nicht den Kriterien der Kundschaft entsprechen. Gesucht sind Wohnungen ab

“**DAS ANGEBOT AN OBJEKTEN, DIE SÄMTLICHE BEDÜRFNISSE ERFÜLLEN, IST KLEIN.**“



LUCAS SEILER

Baujahr 1990 sowie die traditionellen Walliser Stadeln, die man praktisch nur unter der Hand bekommt. Alte Wohnungen aus den 80er-Jahren und darunter, zum Teil unrenoviert, weisen eine etwas erschwerte Verkäuflichkeit auf. «Das Angebot an Objekten, die sämtliche Bedürfnisse erfüllen, ist klein», so Seiler. «Sehr viele Kunden nehmen sich jedoch Zeit, um das Passende zu finden.» Und dies sei das, was die Kunden im Goms auszeichne: Sie haben es nicht eilig. Wer fündig wird, bleibt treu, was laut Seiler auf eine hohe Zufriedenheit schliessen lässt. Oft sei es sogar so, dass ein langjähriger Mieter auf Eigentum umsteige, sobald sich die Gelegenheit erbe.

### GÜNSTIG, ABER NICHT ÜBERALL

Das Interesse für das Goms ist hoch und das Angebot im Vergleich dazu klein. Die Preise sind dennoch moderat und steigen laut Zahlen von Wüest Partner nur langsam an. Ähnlich tief oder tiefer liegen sie im Glarner Hinterland und in den Regionen Jura, Mesolcina, Tre Valli (Blenio, Leventina und Riviera), Val-de-Travers und Viamala (Stand: Q2/2023). Der Angebotspreis (jeweils Q2) für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Mietwohnung im Goms\* lag 2013 bei 1217 CHF und beträgt aktuell 1409 CHF. Dies entspricht einer Preissteigerung von 14% in zehn Jahren. In der Region Brig stiegen die Preise

im selben Zeitraum um 9,8%. Im Jahr 2013 betrug dort der Angebotspreis 1603 CHF und aktuell liegt er bei 1741 CHF. Dass die Preise im Goms markanter steigen als in Brig, täuscht. In den letzten drei Jahren stiegen sie nur um 3,9%, während es in Brig 12,4% waren.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Angebotspreisen (jeweils Q2) für Einfamilienhäuser. Ein Objekt mit 4 bis 4,5 Zimmern kostete 2013 in Goms 327 653 CHF und liegt aktuell bei 425 250 CHF. Innerhalb von zehn Jahren sind die Preise um 32,2% gestiegen. Im selben Zeitraum betrug der Anstieg in der Region Brig 47,7%. Von 362 633 CHF im Jahr 2013 stiegen sie auf aktuell 512 820 CHF. Lucas Seiler betont, dass dies Durchschnittswerte seien. «Die Preise im Goms weisen ein grosses Spektrum auf und sind abhängig von der Lage sowie Objektbeschaffenheit», erklärt er. Die Preise im Obergoms sind oft deutlich höher. Hinzu kommt, dass Auswärtige häufig bereit seien, höhere Preise zu bezahlen. Bei manch hohen Preisen können dann Einheimische nicht mehr mithalten. Die Löhne liegen im Wallis vergleichsweise tief, was die Kaufkraft der Bevölkerung schwächt.

## DEMOGRAFISCH AM ANSCHLAG

Für Einheimische ist das Goms auch wegen der Arbeitsmarktsituation weniger attraktiv. Dies führt dazu, dass vor allem junge Einheimische in die Zentren abwandern. Laut Bundesamt für Statistik ist das Goms der einzige Bezirk im Wallis, dessen Bevölkerung zwischen 1991 und 2021 um insgesamt 9% geschrumpft ist. Bis ins Jahr 2000 war dies weniger ausgeprägt und das Tal verzeichnete sogar Zugänge. Seitdem geht es langsam, aber stetig bergab. Per 2021 zählte man noch 4816 Einwohner gegenüber den 5095 von 2012. Im selben Zeitraum wuchs die Bevölkerung im Wallis von 321 732 auf 353 209 Personen. Seit 2019 legt das Goms wieder etwas zu. Rund zwei Dutzend Zugänge gab es seit der Pandemie. Lucas Seiler bestätigt, dass die Zahl der Schweizer Gäste zugenommen hat. Wie sich die Preise entwickeln werden, wird sich zeigen. Dazu Seiler: «Aufgrund des beschränkten Angebots erwarten wir auch in Zukunft tendenziell steigende Preise.» ■

\*GEMÄSS RÄUMLICHE GLIEDERUNG DES BFS IN 106 MS-REGIONEN (MS = MOBILITÉ SPATIALE). DIE MS-REGION GOMS UMFASST DEN OBEREN UND UNTEREN TALABSCHNITT. SIE GILT ALS RURALE AGRO-TOURISTISCHE REGION IN PERIPHERER LAGE.



**\*CLAUDIA WAGNER**

Die Autorin, lic. phil. I, ist Redaktorin bei der Zeitschrift Immobilia und freiberufliche Übersetzerin.

ANZEIGE

SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

# «Stets über die aktuellsten Tools verfügen? Das geht – mit eXtenso.»

Jana Sekulovska, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG



Egal, ob Sie eine kleine, mittlere oder grosse Immobilienbewirtschaftung sind – eXtenso bietet Ihnen die passende modulare Softwarelösung zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Wir begleiten Sie auf dem Weg in die Digitalisierung.

Immobilienpezialisten seit 1992 | [extenso.ch](https://extenso.ch) | [info@extenso.ch](mailto:info@extenso.ch) | +41 44 808 71 11

*eXtenso*

# UNGENUTZTES POTENZIAL ERSCHLIESSEN

An Attraktionen mangelt es der Region Viamala nicht. Doch die Wirtschaft wächst nur durchschnittlich und der vorhandene Wohnraum ist ungenutzt. Die Gründe sind vielfältig.

TEXT – CLAUDIA WAGNER\*

## PREISENTWICKLUNG WOHNHEIGENTUM (EFH) PRO QUADRATMETER

Daten: Wüest Partner, indiziert Q2/2013 = 100

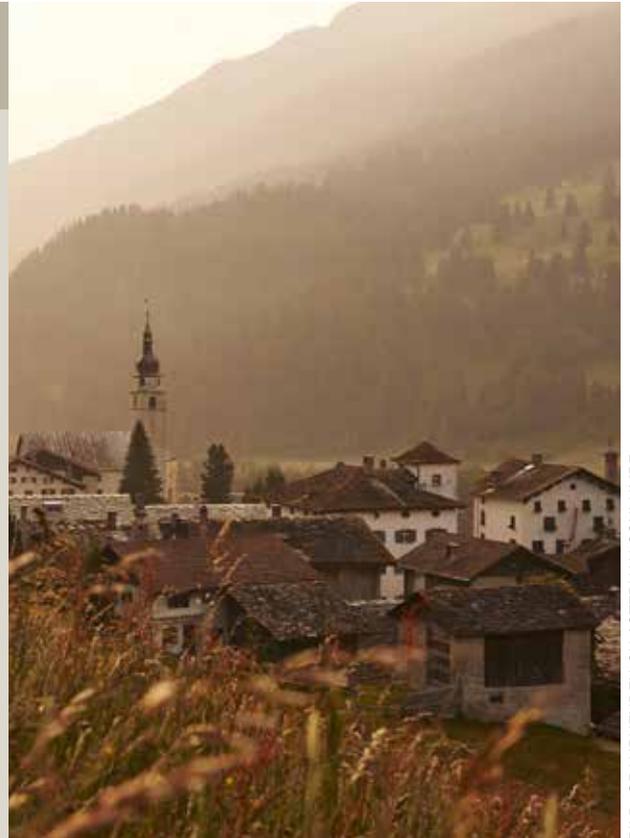
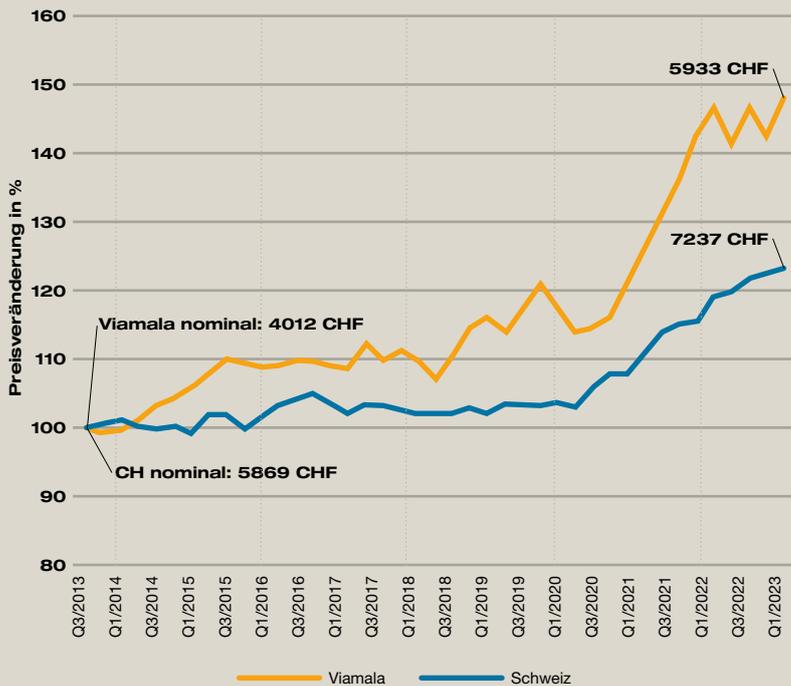


BILD: GRAUBÜNDEN.CH / STEPHAN SCHLUMPF

### ► EINGEKESSELT ZWISCHEN NORDEN UND SÜDEN

Einst fürchtete man die «Via Mala» (Latein für «schlechter Weg») aufgrund ihrer Unwegsbarkeit. Die Schlucht bildete ein Hindernis auf dem Weg zum Splügen- und San-Bernardino-Pass. Heute ist sie eine Attraktion. Und dennoch steht die Region Viamala im Mittelfeld aller Regionen des Kantons Graubünden. Die Region ist laut Marco Lier, der verantwortlich ist für die Regionalentwicklung und -planung, sehr heterogen: «Der untere nördliche Teil gehört zum Grossraum Churer Rheintal und ist somit keine klassische Randregion.» Der südliche Teil hingegen sei ländlich geprägt. «Hier kann man von einer Randregion sprechen, obwohl wir gleichzeitig an der Nord-Süd-Achse liegen.» Die Lage an der A13 über den San Bernardino gewährleistet eine gute Anbindung. Doch Verkehrsüberlastungen sind im Sommer und an Wochenenden häufig. Ähnlich wie die Leventina und das Reusstal an der Gotthardstrecke wird die Viamala als Durchfahrtsort zwischen Norden und Süden erlebt.

### WOHNRAUM MOBILISIEREN

Ein wichtiger Punkt in der Regionalstrategie, die aktuell überarbeitet wird und voraussichtlich per November steht, ist die Mobilisierung von Wohnraum bei Erstwohnungen und in zweiter Linie bei Zweitwohnungen. Das grösste Problem sei, so Lier, dass es zu wenig Bauland gebe, obwohl Land vorhanden sei. Das Raumplanungsgesetz führt dazu, dass Baulandreserven zurückgezogen werden müssen. So bleibt weniger Bauland und die Parzellen sind häufig zu klein für Neubauten.

Grundsätzlich sind die Baulandpreise – so wie auch die Angebotspreise für Einfamilienhäuser und Mietwohnungen – tiefer als insgesamt im Kanton Graubünden und in der Schweiz (siehe Grafik: EFH-Preise pro Quadratmeter). Laut Auswertungen\* von Wüest Partner liegt für Wohnbauzonen mit hoher Ausnutzung das Preisspektrum bei 100 bis 1000 CHF pro Quadratmeter in der Region Viamala (Graubünden: 150 bis 1360 CHF). Durchschnittlich (50% Quantil) beträgt der Preis 420 CHF pro Quadratmeter (Graubünden:

890 CHF). Das Spektrum ist gross. Dass die Baulandpreise je nach Lage stark variieren, betont auch Marco Lier. In Rothenbrunnen zum Beispiel sei das Bauland teuer und für Einheimische nicht bezahlbar.

Die Wohneigentumsquote der Region Viamala liegt mit fast 60% dennoch deutlich über dem Schweizer Durchschnitt (41%). Was ebenfalls auffällt: rund 28,1% des Wohnungsbestands stammen laut

ES GIBT ZU  
WENIG BAULAND,  
OBWOHL LAND  
VORHANDEN IST.

Auswertung von Wüest Partner aus der Bauperiode vor 1919 (Graubünden: 18,7%, Schweiz: 15,1%). Die Umnutzung von gewerblichen und von landwirtschaftlichen Liegenschaften, zum Beispiel Ställe, ist ein

Aspekt der Strategie der regionalen Verwaltung. Dass Besitzer die Liegenschaften oder das Land nicht verkaufen, ist Teil des Problems. Ebenso die planungsrechtlichen Hürden.

### WERTSCHÖPFUNG STEIGERN

Wirtschaft und Tourismus wachsen in der Region seit Jahren nur durchschnittlich. Im südlichen Teil sind die Landwirtschaft und der naturnahe Tourismus prägend. Mit den Bündner Top-Destinationen kann man aber nicht mithalten. Die Gebiete, dazu gehören zum Beispiel Splügen (im Bild), Andeer, Heinzenberg und Schams, sind klein. Bettenzahlen und Logiernächte stagnieren, weshalb die Strategie auch hier ansetzen möchte. Es gilt die Zahl der

warmen Betten zu erhöhen, indem man zum Beispiel Zweit- und Ferienwohnungen besser auslastet. Dies setzt aber die Bereitschaft der Besitzer voraus.

Trotz Herausforderungen nimmt die Bevölkerung zu, wenn auch nicht in allen Gemeinden. Laut Bundesamt für Statistik waren 2013 rund 13 188 Personen in der Region ansässig. Per Ende 2022 zählte man 14 029 Personen. Davon leben über 50% in den grösseren Gemeinden Thusis, Cazis und Domleschg. Rückläufig sind die Zahlen in den Gebieten Schamsenberg, Rheinwald und Avers-Ferrera. Trotz guter Zahlen möchte man breitere Bevölkerungsschichten ansprechen – zum Beispiel Fachkräfte mit Familie. «Sie bringen Steuereinnahmen, interessieren sich für Immobilien und beleben die Gemeinden», sagt Lier. Kleinunternehmer wie Schreiner, Metzger und

Sanitärinstallateure, die wenig zur wirtschaftlichen Wertschöpfung beitragen, sind aktuell stark prägend. Grössere Firmen, zum Beispiel im Hightech-Bereich, würden die Wirtschaft ankurbeln. «Schön wäre es», so Lier, «wenn wir uns noch etwas mehr an den Boom des Rheintals anhängen könnten.» ■

\* AUSWERTUNG GEMÄSS RÄUMLICHE GLIEDERUNG DER SCHWEIZ IN 106 MS-REGIONEN DES BUNDESAMTS FÜR STATISTIK. VIAMALA WIRD ALS RURALE AGRARISCHE REGION KLASSIFIZIERT.



#### \*CLAUDIA WAGNER

Die Autorin ist Redaktorin bei der Zeitschrift Immobilien und freiberufliche Übersetzerin.

ANZEIGE

# Freie Wohnung? Wir bringen Mieter oder Käufer aufs Parkett.



Einfach und  
schnell mit  
FLEX Abo  
inserieren!

**newhome**  
Das Immobilienportal

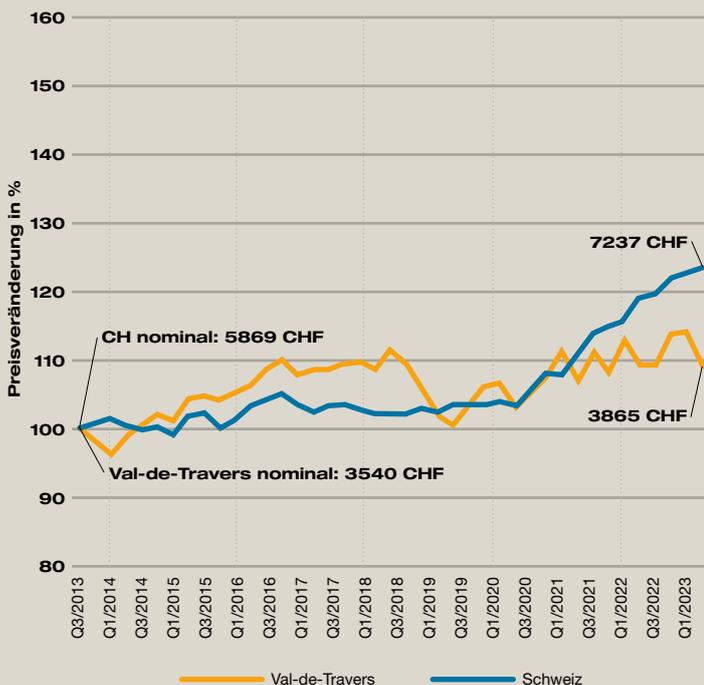
# RATING- SCHLUSSLICHT

Das Neuenburger Tal kämpft strukturell und wirtschaftlich an vielen Fronten. Der Immobilienmarkt dümpelt. Dabei wäre auf tiefem Preis- und Mietzinsniveau durchaus eine Nachfrage vorhanden. **TEXT – IVO CATHOMEN\***



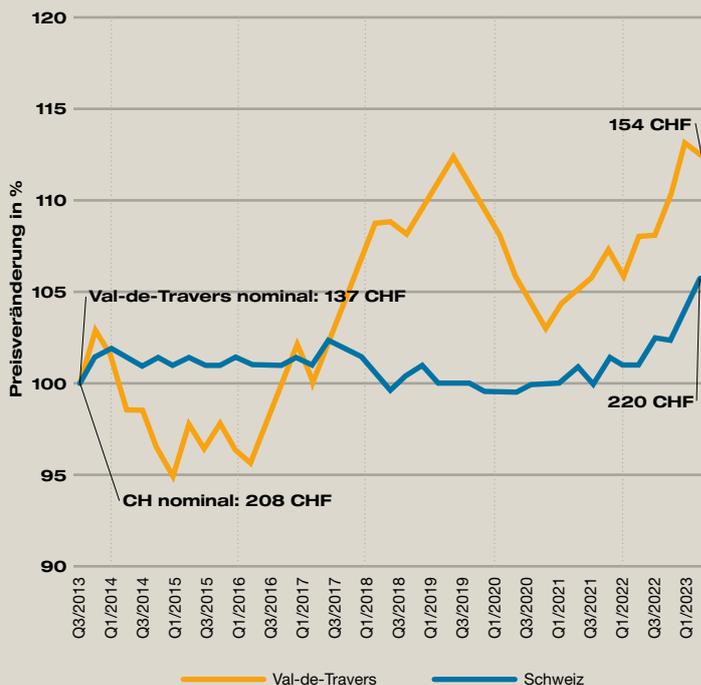
## PREISENTWICKLUNG WOHNHEIGENTUM (EFH) PRO QUADRATMETER

indiziert Q2/2013 = 100, Daten: Wüest Partner



## MIETZINSENTWICKLUNG PRO QUADRATMETER

indiziert Q2/2013 = 100, Daten: Wüest Partner



### ► STRUKTURELLE DEFIZITE

Die Zahlen und Fakten sind wenig ermutigend. Die MS-Region Val-de-Travers mit ihren drei Gemeinden Val-de-Travers, La Côte-aux-Fées und Les Verrières, zählt 11 700 Einwohner – Tendenz abnehmend (–3% innert 10 Jahren). Die Beschäftigung lag 2020 bei rund 4600 Vollzeitstellen – Trend stagnierend. Fast die Hälfte entfällt auf das verarbeitende Gewerbe, was an die industrielle Geschichte mit Schwerpunkten in Feinmechanik, Mikrotechnik, Apparatebau und Herstellung von Präzisionswerkzeugen erinnert. Die ehemals dominierende Uhrenindustrie ist fast vollständig verschwunden.

Wie viele periphere Regionen kämpft auch die Tal-schaft mit einer zunehmenden Überalterung. Rent-

**“  
DIE JÜNGSTE  
BAUTÄTIGKEIT  
IST EIN KLEINER  
LICHTBLICK.  
”**

ner machen heute bereits 30% der Bevölkerung aus (Schweiz: 24%). Zusammen mit der Struktur der Erwerbstätigen resultiert dies in einer stark unterdurchschnittlichen Kaufkraft. Diese liegt 34% unter dem Schweizer Durchschnitt. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen über 75 000 CHF) lag in Val-de-Travers im Jahr 2019 bei 21% (Schweiz: 33%), der Anteil der einkommensschwachen (steuerbares Jahreseinkommen unter 50 000 CHF) bei 53% (Schweiz: 37%). Die hohe Steuerbelastung, schlechte Erreichbarkeit, darbender Arbeitsmarkt und schwache Infrastruktur führen in der Summe zu einem Standortrating, das zu den schlechtesten in der gesamten Schweiz gehört.

## LICHTBLICK BAUBEWILLIGUNGEN

Der Immobilienmarkt im Val-de-Travers ist im Wesentlichen ein Abbild der soziodemografischen und wirtschaftlichen Struktur. Bei einem Bestand von 4500 Mietwohnungen, 1300 Eigentumswohnungen und 1400 Einfamilienhäusern wurden im Schnitt über drei Jahre (2019–2021) gerade einmal 16 Wohnungen und 7 Einfamilienhäuser gebaut. Der Wohnungsmarkt ist aufgrund des Einkommens und der Kaufkraft stark durch den Mietwohnungsmarkt geprägt.

Auf dem Markt wäre durchaus eine vitale Nachfrage vorhanden. Allein im ersten Halbjahr 2023 wurden auf den Online-Immobilienmarktplätzen rund 140 Suchabonnemente für Mietwohnungen in den betreffenden Gemeinden und der Region hinterlegt. Dazu kommen rund 50 für Wohneigentum. Ein deutlicher Nachfrageüberhang hat über den Zeitraum von zehn Jahren zu einem markanten Anstieg der Mieten um 12% (Schweiz: 6%) geführt, während die Preise für Wohneigentum in diesem Zeitraum mit einem Plus von 9% deutlich unter dem landesweiten Anstieg liegen (+23%). Das Ni-

veau der Mietzinse und Preise liegt jedoch weiterhin deutlich unter dem Schweizer Mittel und gehört landesweit mit 154 CHF/qm (Mietzins) und 3865 CHF/qm (Wohneigentum EFH) zu den vier bzw. drei tiefsten überhaupt.

Seit 2021 erlebt die Wohnbautätigkeit einen kleinen Aufschwung, der dem Wohnungsmarkt wichtige und nötige Impulse geben könnte. 2021 notierten die Hochbauinvestitionen pro Einwohner mit 1952 CHF erstmals sogar über dem Schweizer Niveau (1874 CHF). Die absoluten Zahlen zeigen jedoch, wie fragil diese Investitions- und Bautätigkeit ist.

## VERHALTENE PERSPEKTIVE

Im Unterschied zu touristischen peripheren Regionen kann das Val-de-Travers nicht im gleichen Ausmass mit der Anziehungskraft auf Zuzüger aus städtischen Regionen punkten. Tiefe Bauland- und Wohneigentumspreise können die Standortnachteile, namentlich die hohe steuerliche Belastung, nicht aufwiegen. Um Arbeitnehmer und Betriebe in der Region halten zu können, sind vor allem im Mietwohnungsbau grosse Anstrengungen erforderlich.



**\*IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist  
Herausgeber der  
Zeitschrift Immobilia.

ANZEIGE

*Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsführer  
Eckhirsch Immobilien AG, Arlesheim:*

« Die Cloud-Lösungen  
von **W&W**  
lassen mir Zeit für  
mein Kerngeschäft. »

**W&W**

W&W Immo Informatik AG  
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen  
wwimmo.ch