

«Die Landung wird von sanfter Natur sein»

14.07.2016
LRA

Philipp Gloor ist Geschäftsführer der Realit Treuhand AG in Lenzburg und äussert sich zur Situation auf dem Immobilienmarkt in der Region.

Beatrice Strässle

S teuern wir auf eine Immobilienblase zu?

Philipp Gloor: Wir sind überzeugt, dass wir in nächster Zeit mit Wertkorrekturen rechnen müssen. Momentan stellen wir in verschiedenen Segmenten Seitwärtsbewegungen und teilweise auch einen leichten Rückgang der Preise fest. Der Mieter oder potenzielle Stockwerkeigentümer kann zurzeit auswählen. Die rege Bautätigkeit von Wohnraum basiert unter anderem auch auf der Annahme der Stetigkeit des Bevölkerungswachstums. Nachfrage nach Wohnraum hängt jedoch von vielen Faktoren ab. Ich möchte als Beispiel die Umsetzung der Ausschaffungsinitiative nennen. Diese könnte je nach Ausformulierung bis Februar 2017 schweizweit mit regionalen Unterschieden grossen Einfluss auf die Immobiliennachfrage und somit auf die Preise haben. Andererseits kommt die Entwicklung des Arbeitsmarktes in unserer Region hinzu, welche mit LoBos in Schafisheim und dem Neu- und Erweiterungsbau von Lyreco in Dintikon positive Zeichen sendet. Wir können hier bereits eine gesteigerte Nachfrage im Wohnungsmarkt ausmachen.

Der Zustrom ins Mittelland lässt auch die bebaubare Fläche schwinden, man rückt näher zusammen. Wie beurteilen Sie die verdichtete Bauweise?

Wir haben hier in Lenzburg in der Widmi ja ein Beispiel von verdichteter Bauweise. Mit der Schaffung des Widmiparkes hat die Stadt einen gezielten Ausgleich mit Erholungsraum ermöglicht.

Stadt Nähe, öV, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten zeichnen die gute Lage aus.

Im Augenblick schiessen in Lenzburg, Staufen und der nahen Umgebung vor allem Mehrfamilienhäuser in die Höhe. Wo bleibt das Einfamilienhaus?

Es ist nach wie vor ein Wunschtraum vieler, ein Einfamilienhaus zu besitzen. Immer noch gilt: «My home is my castle». Ob wir uns das überhaupt noch leisten können? Bauland für Einfamilienhäuser ist rar; wir werden uns nah an den Zentren an die verdichtete Bauweise gewöhnen müssen.

Wie beurteilen Sie die Immobilienpreise in der Nordwestschweiz?

Da gibt es ein grosses Gefälle. Kostet in Basel ein frei stehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982, kürzlich saniert und in einem guten Zustand, rund 1,2 Mio. Franken, so muss man in Aarau 860 000 und Lenzburg 835 000 Franken hinlegen. Bei den Eigentumswohnungen beträgt die Differenz rund 250 000 Franken. Sobald die Gemeinden jedoch schlechter ans öV-Netz angebunden sind und Infrastrukturen wie eine gute Ladendurchmischung und ein Schulangebot über alle Stufen etc. fehlen, sinken die Preise rapide.

Die Zinsen sind tief, eine Erholung ist nicht in Sicht. Was bedeutet das für den Immobilienmarkt?

Da sind die Pensionskassen, welche einen Teil ihrer Gelder wegen den Negativzinsen in Immobilien anlegen wollen, ergo den Markt anheizen, aber auch die Privaten, welche sozusagen die Gunst der Stunde nutzen und zu diesen historisch tiefen Zinsen ihr Eigenheim kaufen. Solange die Immobilie einen gewissen Mehrwert generiert, ist dies kein Problem. Wenn jedoch eine Gegenbewegung eintritt, also die Zinsen steigen und die Immobilie eine Wertkorrektur nach unten erfährt, bereitet dies Sorgen. Zuletzt hatten wir dieses Szenario Anfang



Die Widmi in Lenzburg mit dem Widmipark.

Foto: ST

der 90er-Jahre erlebt. Bei einer Immobilie gilt nach wie vor für ihren Wert Lage, Lage und nochmals Lage.

Wir haben jetzt vorwiegend über den privaten Wohnungsbau gesprochen, wie sehen Sie die Situation bei den Gewerbeflächen?

Da ist es in Lenzburg im Moment etwas schwierig, trotz der günstigen Preise im Gegensatz zu Zürich. Aber dort kommen die Preise auch unter Druck in Anbetracht der Tatsache, dass rund 1 Mio. m² Gewerbeflächen im Raum Zürich freisteht. Da gibt es selten einen Grund für KMU oder Gewerbetreibende, ihren Sitz in die Agglomeration zu verlegen.

Wie kann man trotzdem neues Gewerbe ansiedeln?

Durch ein geschicktes Standortmarketing. Für mich wird dies in Baden meisterhaft umgesetzt. In den vergangenen Jahren konnte der Standort Baden durchschnittlich einen Nettozuwachs von 40 Firmen jährlich verzeichnen.

Und in Lenzburg?

Man müsste viel mehr Gelder in die Standortförderung einfliessen lassen, sie noch mehr professionalisieren. Wir haben sehr viele positive Attribute wie die Nähe zur A1, die Altstadt, das Naherholungsgebiet und nicht zuletzt die einzigartige Schosslandschaft. Mit einem geschickten Vorgehen würde uns viel mehr gelingen.

Ein guter Ansatz für die Weiterentwicklung unserer Region zeigt auch der Verband Lebensraum Lenzburg-Seetal, wel-

cher versucht, auf politischer, raumplanerischer und gewerblicher Ebene die Region besser zu positionieren.

Sind wir zu provinziell?

Nicht unbedingt. Uns mangelt es vielleicht etwas am Selbstbewusstsein, so zwischen den grossen Zentren. Aber wir haben, wie bereits erwähnt, sehr vieles, was uns von den anderen Regionen abhebt. In der Region Lenzburg-Seetal haben wir Wohnraum für Menschen mit einem geringeren Budget, können aber auch Wohnlagen – beispielsweise am See – für die gehobene Klientel anbieten. Zudem finden wir ein sehr hochstehendes kulturelles Angebot in Lenzburg und der Region.

Was ist Ihr Rezept für die Zukunft?

Wir müssen ein ausgewogenes Angebot an Arbeits- und Wohnplätzen schaffen. Das eine geht nicht ohne das andere. Und vor allem müssen wir auf eine gute Durchmischung achten. Mit diesem Fokus und den Banken, welche eher eine defensivere Ausleihpolitik betreiben sollten, sind wir überzeugt, ihre eingangs gestellte Frage nach einer Immobilienblase folgendermassen beantworten zu können: Wir werden eine leichte Wertkorrektur in Zukunft einkalkulieren müssen, sind aber nach wie vor überzeugt, dass die Landung gemäss heutiger Einschätzung relativ sanft sein wird.



Philipp Gloor

Foto: zvg