

HOMOSEXUELLE

PETITION: Kinder mit zwei Müttern oder zwei Vätern sollen Sicherheit haben **SEITE 25**

REGION

RISKANT: Augwiler Schüler ziehen den bequemeren dem offiziellen Schulweg vor **SEITE 22**

REGION

TATKRÄFTIG: Alfred Götz baut mit der Waldkorporation eine neue Waldhütte **SEITE 23**



Es läuft rund auf dem Immobilienmarkt

«Wir spüren keine Krise», sagen Immobilienfachleute aus der Region Winterthur und dem Weinland. Gründe dafür sind aus ihrer Sicht die tiefen Hypothekenzinsen und die Besinnung auf die Kapitalanlage Grundeigentum.

REGION – 56 Eigentums- und 22 Mietwohnungen hat das Konsortium Ritschberg auf dem ehemaligen Elgger Gemeindeland seit Anfang 2008 fertiggestellt. Bis auf zwei Wohnungen in den jetzt bezugsbereiten Punkthäusern Ritschbergstrasse 22 und 24 sind alle vergeben. «Der Verkauf lief in der dritten Etappe sehr gut», sagt Claudia Hoefliger, Immobilienverkäuferin bei der Walliseller Firma Früh und Partner. Ihre Tätigkeit wurde von der Krise bisher nicht tangiert.

Die Stimmung ist gut

Nach dem Start im Sommer 2006 hatte das Konsortium die weiteren Landkäufe und Bauetappen von der Nachfrage abhängig gemacht. Die Erfahrungen waren so gut, dass in ein bis zwei Monaten die letzte Tranche der total 123 Einheiten in Angriff genommen wird: Im nördlichen Arealteil entstehen nochmals 45 Mieteinheiten (vorwiegend Alterswohnungen). Zudem ist ein Kinderhort geplant.



Grossbaustelle Chlimberg: Nordwestlich der Umfahrung von Neftenbach sind etwa 200 Einfamilienhäuser und Wohnungen geplant, im Bau oder schon bezogen. Bild: Moritz Hager

Nach Auskunft von Claudia Hoefliger handelt es sich bei den Käufern der Eigentumswohnungen vor allem um Personen, die schon am Ort oder in der näheren Umgebung gelebt haben, darunter ältere Ehepaare, denen das eigene Haus zu gross geworden ist. «In Elgg besteht ein spezieller Markt», weiss Fritz Krähenbühl, der mit Ehefrau Iris im alten Dorfkern ein Immobilienbüro betreibt. «Viele Neuzuzüger wollen nicht mehr weg. Weil es praktisch kein Bauland gibt, bleiben sie Mieter, oder sie kaufen etwas Bestehendes. Ich berate in Elgg mehrere Parteien, die Eigenheime erwerben möchten, zurzeit aber nichts Passendes finden.» Nach Einschätzung des Immobilienfachmanns ist die Marktstimmung gut: Die Zurückhaltung angesichts der schlechten Wirtschaftslage werde kompensiert durch attraktive Hypothekenzinsen: «Eigentümer fahren wesentlich besser als Mieter.»

Hektisch gebaut wird derzeit am Chlimberg, dem von Lärmschutzwänden umsäumten Gebiet oberhalb der Umfahrung Neftenbach: Auf 80000 Quadratmetern entstehen hier etwa 200 Wohneinheiten. Innerhalb eines Jahres seien für drei Viertel aller Objekte Baugesuche eingereicht worden, berichtet Gemeindeglied Kurt Nafzger. Die Terrassenhäuser im oberen Bereich des Hangs gehen nach seinen Worten weg wie frische Semmeln. «Es läuft gut» bestätigt Beat Scherrer, Immobilienverkäufer der L+B-Gruppe (Leemann + Bretscher), die sich an der Überbauung Chlimberg beteiligt. Das Winterthurer Unternehmen erstellt hier in einer ersten Etappe 24 Fünfeinhalb- und Sechseinhalb-Zimmer-Häuser, von denen bereits etwa zwei Drittel verkauft sind. Zwei weitere geplante Häuser sind reserviert, 18 Wohnungen in den drei Mehrfamilienhäusern zur Hälfte vermietet.

Der Bezug erfolgt gestaffelt ab Mitte Dezember. Für zwölf Einfamilienhäuser läuft das Baubewilligungsverfahren. «Unsere Objekte befinden sich in einem Segment, das von der Krise nicht betroffen ist», erklärt sich Beat Scherrer den Erfolg.

Lieber «Stein als Sein»

Problematisch werde die Suche nach Käufern bei Eigenheimen erst ab einer Million Franken, sagt Alex Inderbitzin, Inhaber einer Liegenschaftsvermittlung in Andelfingen. Der Immobilienmarkt im Zürcher Weinland sei intakt. Gefragt seien in diesem Gebiet vor allem Zweihandobjekte. Dieses Angebot sei eher knapp. «Von der Finanzkrise spüren wir nichts», resümiert der Makler. «Das kommt daher, dass das Vertrauen in die Banken geschwunden ist. Nun macht man wieder, was schon der Grossvater empfahl: Man investiert in Grundbesitz.»

«Die Leute sind vermehrt bereit, Pensionskassengelder für den Erwerb eines Eigenheims einzusetzen. Sie fragen sich, wie sicher die Vorsorgeeinrichtungen sind, und sehen die tiefen Zinsen», sagt der Winterthurer Makler und Remax-Geschäftsführer Robert Steiger. In der Region schluckte die Nachfrage das grosse Angebot an Neubauten. «Eine Überhitzung gab es hier nicht, millionenschwere Banker fehlen. Explodiert waren die Preise um den Zürichsee.» Die Gegend um Winterthur gelte als preisgünstig und sympathisch und zähle zu den «Greenlands» von Zürich. Die Beliebtheit einer Gemeinde ist nach den Worten des Betriebsökonom und Maklers mit Notarpatent abhängig von Faktoren wie Steuerfuss, Baulandangebot, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Ausländeranteil. «Man investiert heute lieber in Stein als ins Sein», ist er überzeugt. **IRUEDI ELMER**



Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise beschränken sich längst nicht mehr auf Wall Street und Paradeplatz. In einer Serie zeigt der «Landbote» auf, wie Unternehmen in der Region auf die Krise reagieren. (red)

Keine Kreditklemme für Wohnbauten

Im Gegensatz zu Vorhaben in Industrie und Gewerbe sind von den Banken Kredite für Investitionen im Wohnungsbau problemlos erhältlich.

REGION – «Es gibt keine Kreditklemme der Banken für die Finanzierung von Wohnimmobilien. Die Hypotheken in der Schweiz sind nach wie vor sehr sicher», sagt Jörn Schellenberg, Immobilienmarktforscher bei der Zürcher Kantonalbank. Bedingung für die Kreditvergabe sei immer noch ein Eigenkapitalanteil von 20 Prozent – bei Verpfändung von Pensionskassengeldern könnten es auch weniger sein. Diesbezüglich habe sich durch die Finanzkrise nichts geändert. «Solange das Preisniveau der Liegenschaften relativ stabil ist, kann das Eigenkapital als Puffer dienen. Es besteht somit kein Grund, die Vergabe von Hypotheken restriktiver zu handhaben», erklärt Schellenberg.

Generell beobachtet er seitens der potenziellen Käuferschaften von Wohnimmobilien eine gewisse Versunsicherung. Das Preisniveau in den Regionen Winterthur, Weinland und Zürcher Unterland sei aber «weiterhin sehr attraktiv, speziell für Familien». Die positive Marktsituation im nördlichen Kantonsteil ist laut Schellenberg nicht zuletzt der Zuwanderung aus dem Ausland zuzuschreiben. Gemäss seinen Beobachtungen orientieren sich junge Einwanderer in der Regel zunächst in Richtung Zentren. Haben sie sich in der Schweiz etabliert, so investieren sie häufig in Wohneigentum. Aufgrund des günstigeren Preisniveaus kommen für sie auch Wohnstandorte ausserhalb der Zentren in Betracht. Der Marktforscher der ZKB prognostiziert aber, dass die Migration im Zusammenhang mit dem Rückgang der Beschäftigung abnehmen wird.

Im zweiten Halbjahr 2008 haben die Preise für Stockwerkeigentum in der Region Winterthur, im Weinland

und im Raum Frauenfeld überdurchschnittlich, nämlich um 5,5 Prozent, angezogen. Gemäss dem «Investment Letter Wohnen» der Zürcher Kantonalbank vom Februar 2009 wirkte sich die starke Nachfrage auf die Vermarktungsdauer von Verkaufsobjekten aus: Diese ging nach dem Anstieg im vorangegangenen Semester wieder zurück und lag mit 34 Tagen deutlich unterhalb des kantonalen Mittelwerts.

Im Vergleich zum restlichen Wirtschaftsraum liegen die Quadratmeterpreise für Stockwerkeigentum in der Region Winterthur-Weinland auf sehr tiefem Niveau (siehe Grafik). Die Spanne reicht von zirka 3300 Franken in Dachsen bis 5800 Franken in Winterthur und Hettlingen (zum Vergleich: Kreise 1 und 8 in der Stadt Zürich über 10000, untere Zürichseeregion über 9000 Franken). Laut Voraussagen der ZKB kann 2009 im Raum Winterthur, Weinland und der Thurgauer Nachbarschaft mit stabilen Preisen und Mieten gerechnet werden. (bt)

