

Neue Luzerner Zeitung Online, 20. Februar 2016, 00:00

## Kalte Betten an der «Riviera»

**WALCHWIL · Die Gemeinde weist seit Jahren den höchsten Leerwohnungsbestand aus. Die Suche nach den Gründen fördert Bemerkenswertes zu Tage.**

Raphael Biermayr

Raphael Biermayr

Vor Jahren gab es in anderen Zuger Gemeinden eine neckische Bezeichnung für Walchwil: «Walchvilla». Die kommt nicht von ungefähr. Die Gemeinde, die gern auf ihre Lage an der «Zuger Riviera» hinweist, zieht viele Vermögende an – die Immobilienpreise zeugen davon. Dennoch weist das Dorf seit mehreren Jahren im Verhältnis die grösste Zahl an leer stehenden Gebäuden auf. Die 28 Wohnungen und Häuser bei der letzten Erhebung per 1. Dezember 2015 bedeuten eine Quote von 1,7 Prozent. Das ist im Kanton (2015: 0,5 Prozent) der deutlich höchste Wert und kein Zufall: Seit dem Ende des Jahres 2008, als gerade einmal zwei Objekte leer standen, ist die Zahl kontinuierlich gestiegen, der Höchststand lag bei 2,1 Prozent und 36 Objekten im Jahr 2014.

Was sind die Besonderheiten des Immobilienstandorts Walchwil? Warum stehen gerade hier so viele Wohnungen und Häuser leer? Eine Umfrage bei Immobilienbüros, Banken und Bewertungsfirmen ergibt einen Strauss von Gründen. Und es herrscht so mancher Widerspruch vor. Mehrfach genannt wurde der geplante Doppelspurausbau der SBB, dessen Beginn wegen Einsprachen vermutlich zumindest verzögert wird. Das Projekt würde das Dorf während zweier Jahre vom Bahnverkehr abschneiden und wird von Lärm begleitet sein.

### «Noch immer ein Hotspot»

Der Geschäftsführer einer Zuger Immobilienfirma für hochpreisige Objekte, der seinen Namen nicht in der Zeitung lesen will, kenne keine Schwierigkeiten am Standort Walchwil. Dies, obwohl die Firma gegenwärtig gleich neun Angebote in der Preisspanne von 1,45 Millionen bis 3,9 Millionen Franken sowie eine – nach Eigenwerbung – «einzigartige Residenz» mit Preis auf Anfrage ausgeschrieben hat. «Walchwil ist immer noch ein absoluter Hotspot, wir hatten 2015 ein gutes Jahr», sagt der Geschäftsführer, der einst selbst in der Gemeinde gewohnt hat. Er verweist auf die Seelage, den Steuervorteil (die tiefste Belastung schweizweit) und die grosse und «qualitativ hochstehende» Bautätigkeit, die für die Attraktivität des Standorts stehen würden. «Gebaut wird nur, wo es sich auch lohnt», ist der Mann überzeugt.

### Steuervorteil überwiege Negatives

Das von anderen Anbietern ins Feld geführte Argument der mangelhaften Infrastruktur im Dorf und der teilweise schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann er nicht ernst nehmen: «Die Leute aus dem Prime-Segment kaufen sowieso auswärts ein und fahren wohl kaum mit dem Zug.» Was die grosse Zahl an leer stehenden Objekten anbelangt, gelte ohnehin: «Endlich hat es mal freien Wohnraum – und

damit einen echten Markt.»

Robert Weinert bewertet die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarkts in Walchwil als «nicht auffällig». Er arbeitet für die Firma Wüest&Partner. Diese sammelt Daten, anhand derer die Trends in den regionalen Immobilienmärkten eingeschätzt werden können. Auf diese Daten stützt sich beispielsweise die UBS im Hypothekengeschäft ab. Auf die Frage nach der Attraktivität der Gemeinde würde gemäss Weinert der Steuervorteil mögliche negative Punkte klar überwiegen.

### **Boommgemeinde Unterägeri?**

Nach der Erfahrung von manchen angefragten Immobilienbüros ist Walchwil bezüglich Anziehungskraft überflügelt worden – von Unterägeri. «Die Möglichkeit, im Dorf alles einkaufen zu können und nicht auf das Auto angewiesen zu sein, ist ein entscheidender Vorteil für diese Gemeinde», sagt eine nicht genannt werden wollende Maklerin einer Hünenberger Firma. Auf Walchwil bezogen stellt sie deshalb fest: «Die Lage ist nicht alles.» Seit einem Jahr bewege sich das Geschäft dort abwärts. Auch, weil die Firmen nicht mehr bereit seien, «jeden Preis» für Wohnungen für ihre – häufig aus dem Ausland angeforderten – Arbeitskräfte zu zahlen.

Das bestätigt Casha Frigo Schmidiger vom Immobilienbüro Engel&Völkers aus Zug. Sie spricht von «sehr sportlichen Preisen», die manche Firmen für Wohnungen für Expats entrichtet hätten. Grundsätzlich bleibe der Standort Walchwil gefragt. Aber Frigo hat festgestellt: «Momentan betreffen die Nachfragen eher Ägeri oder Zug.» Das seien jedoch «Wellenbewegungen», die sich nach ihrer Erfahrung mit der Zeit «wieder ausgleichen» würden.

### **Umzug einer Schule ein Grund**

Josef Lötscher, Inhaber der Residence Immobilien AG in Zug, erachtet die Boomzeiten in Walchwil als vorbei. «Das Angebot übersteigt die Nachfrage bei weitem. In den letzten zwei Jahren hat eine Preiskorrektur stattgefunden.» Dennoch könne man durch eine «faire und korrekte Preisgestaltung» auch heute noch erfolgreich sein. Der Umzug des Highschool-Campus der International School von Oberwil nach Hünenberg sei ein wesentlicher Grund gewesen für die eingebüsst Attraktivität Walchwils. «Der Weg in den Ennetsee ist von dort aus sehr weit», zeigt Lötscher auf. Darüber hinaus suchten gerade Zuzüger aus Osteuropa das Urbane und liessen sich deshalb lieber in Baar, Zug oder Cham nieder. Das Ägerital sei dank «seiner Landschaft und Lieblichkeit» bei Deutschen und Menschen aus dem angelsächsischen Raum beliebt.

### **Kündigungen wegen SBB-Projekt**

Nicht nur für die Kaufobjekte ist die Situation in Walchwil angespannt. Die Fidura Immobilien AG aus Zug besitzt fast 40 Mietwohnungen im Bereich von 2000 bis 5000 Franken (21/2 bis 41/2 Zimmer) in der Gemeinde. «Manche stehen ein halbes Jahr leer», sagt Raphael Tschan, der Leiter Immobilien. Andernorts sei eine Wohnung hingegen «innert Tagen oder Wochen» wieder vermietet. Tschan und seine Kollegen bereitet die erwähnte mögliche Grossbaustelle der SBB bereits Arbeit: «Wir haben zwei Kündigungen erhalten, die konkret mit dem Projekt begründet wurden.» Auch der Autoverkehr beziehungsweise die Distanz zur Stadt Zug seien ein Dauerthema für die Mieter. «Viele sagen, sie hätten die Entfernung unterschätzt. Dazu komme häufig Stau, nicht zuletzt wegen der elektronischen Busspur auf der Artherstrasse.» Ein weiterer Grund für den hohen Leerwohnungsbestand ist auch in den seit Mitte 2014 strengeren Richtlinien für die Banken bei der Vergabe von Hypotheken zu finden. In der Regel müssen Käufer seither mehr Eigenmittel aufbringen, was gerade im Hoch- und Luxuspreissegment mehrere zehner- oder gar mehrere hunderttausend Franken ausmachen kann. Kommt dazu, dass wegen der aktuellen Wirtschaftslage eine Unsicherheit darüber herrsche, ob das Geld bei einem Verkauf wieder

hereingeholt werden kann.

### **Kehrseite der Vorschriften**

Peter Bucher, der Leiter Immobilien-Investoren der Zuger Kantonalbank, sieht in den Regulierungen auch einen Grund für die Situation im hochpreisigen Walchwil. Er erklärt: «Mit den strengeren Vorschriften will der Gesetzgeber verhindern, dass die Immobilienpreise übermässig steigen. Die Kehrseite ist, dass viele bei diesen Preisen die Ansprüche an Eigenmittel und Tragbarkeit nicht mehr erfüllen können.» Walchwil nehme im Kanton Zug als Immobilienmarkt mit seiner kleinen Einwohnerzahl (leicht über 3600) und vergleichsweise vielen Wohnungen im Hochpreissegment einen Sonderstatus ein. Gerade teure Wohneinheiten benötigen im Quervergleich eine längere Vermarktungsdauer. Seiner Erfahrung nach würde sich das gegenwärtige Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage mit der Zeit relativieren. «Die Entwicklung in Walchwil beobachten wir mit Gelassenheit», sagt Bucher.

### **Nachteile für ältere Menschen**

Die Hanglage im Dorf bringt auch für Eingesessene Herausforderungen mit sich. Das weiss Sarah Boll aus Erfahrungen im eigenen Umfeld. Ihre Eltern wohnen im Dorf, und sie ist mit ihrer Firma Boll Immobilien auch dort ansässig. «Für ältere Menschen ist die Höhenlage besonders herausfordernd», hat sie festgestellt. Ausserdem sei es nicht jedermanns Sache, im Winter mit dem Auto auf den steilen Strassen zu manövrieren.

Was sagt Gemeindepräsident Tobias Hürlimann zur Situation? Er sieht zwei Gründe für den hohen Leerwohnungsbestand: die wirtschaftliche Gesamtsituation sowie die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Streckensperrung infolge des Doppelspurausbaus. «Man weiss momentan nicht genau, wann das Projekt startet und was für Auswirkungen es auf das Dorf hat. Das spürt man», schildert er. Auf den Standortnachteil der Gemeinde in Bezug auf die Anbindung an den Ennetsee und andere Zuger Gemeinden angesprochen, sagt Hürlimann pragmatisch: «Den Fünfer und das Weggli kann man nicht haben.»

**Diesen Artikel finden Sie auf Neue Luzerner Zeitung Online unter:**

[http://www.luzernerzeitung.ch/importe/fupeg/neue\\_zz/zz\\_stadtzug/Kalte-Betten-an-der-Riviera;art128799,686262](http://www.luzernerzeitung.ch/importe/fupeg/neue_zz/zz_stadtzug/Kalte-Betten-an-der-Riviera;art128799,686262)