Spekulieren auf den Ausstieg

Bezirk Zurzach Die Wohnungspreise sind innert Jahresfrist stark gestiegen – der Grund dafür ist nicht eindeutig

VON ANDREAS FRETZ UND CHRISTOPH ZEHNDER

Der Bezirk Zurzach wird häufig als Randregion verschrieen, schweizweit bekannt allenfalls wegen seiner Atomkraftwerke in Döttingen und Leibstadt. Und dennoch sind die Wohnungspreise innerhalb eines Jahres stärker gestiegen als an der Zürcher Goldküste. Das zeigt ein Immobilienreport des Vergleichsdienstes Comparis und der ETH Zürich (siehe Tabelle). Demnach kletterte der durchschnittliche Wohnungspreis pro Quadratmeter (Medianpreis) im Bezirk Zurzach um 15 Prozent. In Franken ausgedrückt: Kostete der Quadratmeter vor einem Jahr noch 4780 Franken, sind es jetzt durchschnittlich 5500 Franken. Zurzach hat es mit diesem Anstieg in die Top Ten aller Schweizer Bezirke geschafft. Auffällig: Neben Zurzach befindet sich mit Gösgen (+21%) ein weiterer Bezirk auf einem Spitzenrang, der vor allem wegen seines Atomkraftwerks Bekanntheit geniesst.

Zugegeben, das Zurzibiet bietet eine ordentliche Lebensqualität. Verkehrstechnisch ist die Region gut erschlossen, der Weg in die grossen Zentren ist nicht weit. Mit dem Aare-, Rhein- und Surbtal gilt die Region auch als vielseitiges Naherholungsgebiet. Alles in allem ein attraktiver und nach wie vor billiger Wohnraum.

Die Nähe zu Atomkraftwerken (wie hier in Leibstadt) spricht eigentlich eher für sinkende Immobilienpreise. KEYSTONE

Höchster Preisanstieg

Rang	Bezirk	Preisentwicklung
1.	Schaffhausen (SH)	+25%
2.	**Gösgen (SO)**	**+21%**
3.	Porrentruy (JU)	+19%
4.	Imboden (GR)	+18%
5.	Lavaux-Oron (VD)	+18%
6.	Rheinfelden (AG)	+16%
7.	Inn (GR)	+15%
8.	**Zurzach (AG)**	**+15%**
9.	Konolfingen (BE)	+13%
10.	Lebern (SO)	+12%

Bezirke mit dem höchsten Preisanstieg für Wohnungen zwischen dem 2. Quartal 2016 und dem 2. Quartal 2017 pro Quadratmeter.
QUELLE: ETH ZÜRICH/COMPARIS.CH

Energiestrategie mit Signalwirkung

Für die überproportionale Erhöhung der Wohnungspreise gibt es dennoch keinen klar ersichtlichen Grund. Erst recht stutzig macht ein Blick auf die Nachbarschaft: In den Bezirken Brugg und Laufenburg stagnieren die Preise. «Die Entwicklung im Bezirk Zurzach ist effektiv erstaunlich und nicht intuitiv nachvollziehbar», sagt Michael Kohlas, Immobilienexperte bei Comparis. «Insbesondere die unmittelbare Nähe zu Atomkraftwerken würde eigentlich den Schluss nahelegen, dass die Medianpreise stabil bleiben oder tendenziell gar eher sinken.» Es sei aber nicht auszuschliessen, dass der beschlossene Atomausstieg im Rahmen der Energiestrategie 2050 eine gewisse Signalwirkung hatte. «Es ist durchaus möglich, dass Zurzach mit dem Atomausstieg insbesondere für Investoren und Spekulanten interessant wird», sagt Kohlas.

«Es ist durchaus möglich, dass Zurzach mit dem Atomausstieg für Investoren und Spekulanten interessant wird.»
Michael Kohlas
Immobilienexperte

Ob tatsächlich der absehbare Atomausstieg für die steigenden Wohnungspreise verantwortlich ist, hält Dunja Kovari für fraglich. Die Planerin des Gemeindeverbands ZurzibietRegio sieht griffigere Gründe: «Die urbanen Zentren sind voll und die Preise dort extrem hoch. Das Wachstum verlagert sich in die Randregionen. Das ist eine ganz natürliche Entwicklung.»

Ähnlich beurteilt Fabian Zehnder, Geschäftsführer der Zehnder Immobilien AG, die Lage: «Es handelt sich um eine generelle Preiskorrektur nach oben, da der Bezirk doch einiges Aufholpotenzial hat.» Ein Ausstieg aus der Atomenergie könnte sich laut Zehnder im Gegenteil gar preissenkend auswirken. «Die Region verlöre als Arbeitgeber an Attraktivität und mit den Energiekonzernen gingen sehr gute Steuerzahler verloren, was einen Anstieg des Steuerfusses zur Folge hätte.»

Attraktiver als der Ruf

Auch die regionale Politik erledige ihre Aufgaben, ist Dunja Kovari überzeugt: «Die Gemeinden betreiben mit Unterstützung des Planungsverbandes zunehmend eine aktive Entwicklungsplanung. Themen wie Baulandmobilisierung und qualitative Innenentwicklung spielen hier eine zentrale Rolle. Neben einer attraktiven Wohnlage spielen für die Wahl des Wohnortes die Schulen und die Verkehrsanbindung vielfach eine wichtigere Rolle als etwa der Steuerfuss.» Zudem sei das Zurzibiet als Wohnort attraktiver, als vielfach angenommen wird. «Mit den zwei öV-Achsen im Rhein- und Aaretal erreicht man schnell die Zentren. Zurzach ist ländlich, und dennoch nah an Städten wie Baden und Zürich gelegen.»

Der Gemeindeverband ZurzibietRegio habe in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden eine Potenzialkarte für eine hochwertige Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung sowie eine Arbeitshilfe Baulandmobilisierung erarbeitet. «Die Regionalplanung in Zurzach hat die Pflicht hinter sich gelassen und ist zur Kür übergegangen», lobt Kovari die Anstrengungen.

Auch Immobilienexperte Michael Kohlas gibt zu bedenken: «Bis die AKWs rückgebaut und ‹die Spuren beseitigt› sind, dürften noch etliche Jahre verstreichen. Es ist daher unwahrscheinlich, dass sich der Preisanstieg in Zurzach allein durch den Atomausstieg erklären lässt.» Auf lange Sicht könne der Bezirk durchaus weiter an Attraktivität gewinnen – abhängig auch von der Preisentwicklung der Nachbarsbezirke wie Baden und Dielsdorf. Sollten diese langfristig mit grossen Preisanstiegen konfrontiert sein (z. B. gesteigerte Nachfrage durch eine gute Stadtentwicklung, Schaffung neuer Arbeitsplätze, tiefere Besteuerung), dürften auch die peripheren Wohnlagen wie Zurzach starker nachgefragt werden.

Dunja Kovari ist überzeugt: «Das Zurzibiet hat grosses Potenzial, sich zu einer attraktiven und lebendigen Wohn- und Arbeitsregion vor den Toren Badens und Zürichs zu entwickeln.»

Bald hat das Dorf nur noch einen Laden

Lengnau Der «Spar» schliesst Ende September. Die Suche nach einem Nachfolger blieb erfolglos – zumindest vorerst.

VON STEFANIE GARCIA LAINEZ

Fast 20 Jahre lang hat Valentin Keller den Spar in Lengnau geführt. Ende September schliesst der Laden. Die Suche nach einem Nachfolger blieb erfolglos. Dafür gebe es verschiedene Gründe, sagt Keller. «Der Konkurrenzkampf unter den Detailhändlern ist gross. Zudem spüren die Läden den Einkaufstourismus.» Auch er stellte fest, dass der Umsatz in seinem Laden in den letzten Jahren rückläufig war. «Hinzu kommt, dass das Ladenlokal an der Zürichstrasse relativ klein und nicht mehr auf dem neuesten Stand ist», sagt Keller. «Für das Dorf ist es schade, dass es mit dem Volg nur noch einen Laden bei so vielen Einwohnern hat.»

Auch bei der Gemeinde bedauert man die Schliessung des Ladens. Gemeindeschreiber Anselm Rohner sagt: «Der Gemeinderat hat sich für eine Nachfolge stark eingesetzt und mit mehreren Detaillisten Gespräche geführt.» Doch leider habe man keine Lösung finden können. «Wir müssen am Ball bleiben, damit das Dorf lebendig bleibt», sagt Rohner weiter. Deshalb hoffe die Gemeinde, dass die Stimmbürger am Sonntag wie schon an der Gemeindeversammlung Ja zum Planungskredit für das Testplanverfahren sagen. Denn dies sei die Grundlage, um das Zentrum und den Dorfplatz weiterzuentwickeln – und somit auch die Basis, um neue Ladenlokale erschliessen zu können. So hätte der Volg beispielsweise die Möglichkeit, noch mehr an die Front zu wechseln. Oder ein zweiter Detailhändler könnte in ein grösseres Ladenlokal einziehen.

Endinger Denner übernommen

Noch knapp eine Woche ist der Spar in Lengnau offen. Da der Laden anschliessend komplett geräumt wird, sind die Preise auf das gesamte Sortiment ab nächstem Dienstag um 30 Prozent reduziert. Dass Valentin Keller den Lengnauer Laden aufgibt, hat einen bestimmten Grund: Er übernahm im Mai den geschichtsträchtigen Denner in Endingen von seinem älteren Bruder Daniel Keller. «Das ist eine Herzensangelegenheit. Unsere Familientradition muss weitergehen», sagte er vergangenen April. Dass jemand ausserhalb der Familie das Geschäft übernehme, komme für ihn nicht infrage. Denn sein Vater war es, der den geschichtsträchtigen Laden 1977 eröffnete. Dessen Cousin zweiten Grades und Denner-Gründer Karl Schweri wollte dem Ladensterben in ländlichen Gebieten entgegenhalten. Das Konzept des Satelliten schlug ein: Der Laden machte am ersten Tag so viel Umsatz wie der «Usego» innerhalb einer Woche, den Kellers Vater vorher 20 Jahre lang geführt hatte. Dies legte den Grundstein für die 40-jährige Erfolgsgeschichte der Denner-Satelliten.

Leibstadt

Biker sorgen für Spektakel

Am Mountainbike-Festival im Leibstädter Bikepark macht auch die «European 4Cross Series» Halt: Auf einer downhillähnlichen Strecke treten am Samstag jeweils vier Fahrer gegeneinander an. Die europäische «4Cross»-Serie umfasst 13 Läufe in 5 Ländern, von denen nur 4 Läufe zu den «Gold Events» zählen. Darunter auch jener im Zurzibiet, den der VC Leibstadt organisiert.

Nebst den europäischen «4Cross»-Cracks werden auch die Leibstädter Topfahrer Simon Waldburger, Jan und Lars Evers, Ingo Schegk, Fabian Gärtner sowie André Graf um Sieg und Podestplätze kämpfen. Waldburger gilt als einer der Topfavoriten, da er von den bisher drei ausgetragenen Gold-Events zwei für sich entscheiden konnte. Mit Noel Niederberger ist auch der aktuell beste Schweizer Downhiller am Start.

Die Qualifikationsläufe in acht Kategorien starten um 14 Uhr, die Finalläufe ab 17 Uhr. Am Nachmittag können zudem Kinder bis fünf Jahre gegeneinander in einem separaten Parcours antreten. Der VC Leibstadt stellt Laufräder zur Verfügung.

Die rund 350 Meter lange Strecke, die die Zuschauer fast gänzlich überblicken können, gilt als technisch anspruchsvoll. Wer das Geschehen nicht vor Ort mitverfolgen kann, kann das Rennen am Samstag ab 17 Uhr auf einem professionellen Live-Stream auf www.swiss-sport.tv mitverfolgen. (AZ)

INSERAT