

Die Preise von Ferienwohnungen explodieren

Schuld am starken Anstieg ist auch die Zweitwohnungsinitiative – für die Einwohner von Tourismusgemeinden ist das ein Problem

ANDREA MARTEL

Erst vor kurzem sind in Andermatt beim Projekt Andermatt Swiss Alps zwei neue Apartmenthäuser mit insgesamt 30 Ferienwohnungen auf den Markt gekommen. Es handelt sich um die Liegenschaften 18 und 19 von insgesamt 42 Wohnbauten, die auf dem Gelände des Dorfteils Andermatt Reuss vorgesehen sind. Noch vor drei Jahren hätte es viel Werbung gebraucht, um diese Wohnungen, die eine Million Franken oder mehr kosten, zu verkaufen. Und es hätte gedauert, bis die letzte Wohnung ihren Besitzer gefunden hätte. Nun genügt es jedoch, die Warteliste abzutelefonieren, wie der Kommunikationschef Stefan Kern auf Anfrage sagt: «Innert weniger Wochen waren sämtliche Wohnungen weg. Dabei haben wir mit dem Bau noch nicht einmal begonnen.»

Andermatt ist keine Ausnahme. Überall in den Schweizer Bergen sind Ferienwohnungen und Chalets extrem gefragt. Dies lässt auch die Preise steigen, und zwar noch deutlich stärker als bei den Erstwohnungen, obschon diese bekanntlich ebenfalls stark zulegen. Laut der neusten Immobilienstudie der Credit Suisse (CS) verteuerten sich als Zweitwohnung genutzte Eigentumswohnungen in touristischen Gemeinden im vergangenen Jahr um 12,8 Prozent, bei Ferienhäusern betrug der Preisanstieg gar 18,4 Prozent. Zum Vergleich: Die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern stiegen 2021 im Schnitt um knapp 6 Prozent.

Ein wichtiger Grund für die hohe Nachfrage ist auch bei den Ferienimmobilien die Corona-Pandemie. Sie hat der Bevölkerung nicht nur das eigene Land als Feriendestination wieder nähergebracht, sondern auch bewirkt, dass viele, die ein Domizil in den Bergen haben, dieses intensiver nutzen – nicht nur für die Ferien, sondern auch für die Arbeit. Hinzu kommt das Kaufargument, das für sämtliche Wohnliegenschaften gilt: Hypotheken sind günstig, und wohlhabende Sparer können ihr Vermögen diversifizieren und dem wachsenden Druck vonseiten der Negativzinsen ausweichen.

Markt beinahe «leer gekauft»

Wie die CS schreibt, sind mittlerweile nur noch wenige Objekte überhaupt im Angebot. Konkret waren gemäss der Bank Ende 2021 in den touristischen Gemeinden 42 Prozent weniger Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ausgeschrieben als im Durchschnitt der Jahre 2018/2019. Die sogenannten Angebotsziffern, die sämtliche zum Kauf oder zur Miete ausgeschrieben Wohnungen umfassen, seien mittlerweile deutlich niedriger als im Rest des Landes, ebenso die Leerstände.

Dass der Markt mehr oder weniger «leer gekauft» ist, hat allerdings nicht nur mit dem starken Anstieg der Nachfrage zu tun. Es ist auch eine Folge der Annahme der Zweitwohnungsinitiative vor zehn Jahren. Wegen dieser Initiative können heute mit wenigen Ausnahmen – zu denen unter anderem das Projekt von Samih Sawiris in Andermatt zählt – keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden, ausser es handelt sich um sogenannte bewirtschaftete Zweitwohnungen, die einem Hotel angeschlossen sind. Für potenzielle Käufer von Ferienwohnungen sind somit praktisch nur noch Bestandesliegenschaften auf dem Markt verfügbar.

Noch vor wenigen Jahren sah die Situation ganz anders aus: Nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 kam es vielerorts zu einem Bauboom in letzter Minute, weil die Initiative nur ein kleines Zeitfenster für die Realisierung von Zweitwohnungen offen liess. Der Markt wurde mit neuen Objekten geradezu überhäuft. Gleichzeitig war die Nachfrage gedämpft. Zum einem wertete sich in jener Zeit der Franken stark auf, zum anderen herrschte eine grosse Rechtsunsicherheit, weil nicht klar war, wie die Initia-



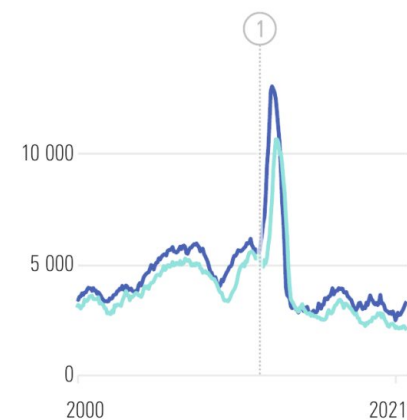
Auch die Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach einem Feriendomizil angekurbelt. Chalets auf der Belalp.

MAXIME SCHMID / KEYSTONE

Die Zweitwohnungsinitiative hat zu einem Bauboom geführt

Baugesuche und -bewilligungen in Zweitwohnungsgebieten*

■ Baugesuche ■ Bewilligungen



① Annahme Zweitwohnungsinitiative

* 12-Monats-Summen, Erst- und Zweitwohnungen

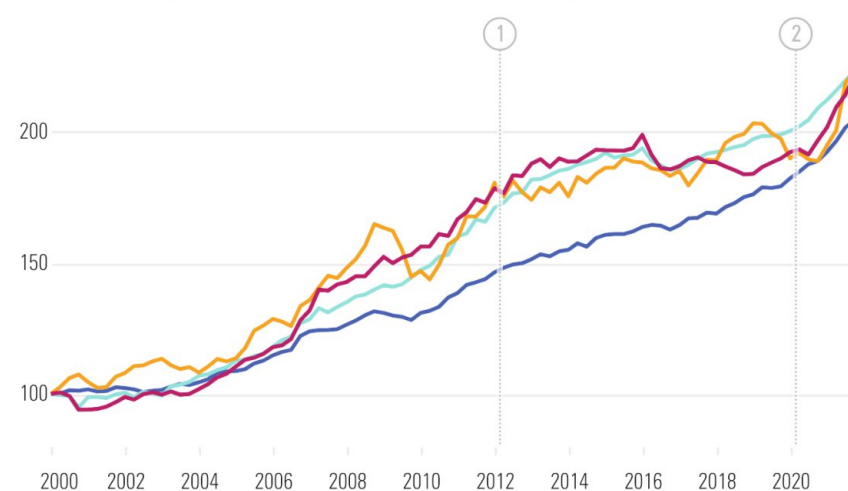
QUELLE: BAUBLATT, CREDIT SUISSE

NZZ / am.

Rasanter Anstieg seit Corona

Preisentwicklung bei Erst- und Zweitwohnungen in der Schweiz

■ Einfamilienhäuser (Erstwohnsitz) ■ Eigentumswohnungen (Erstwohnsitz)
■ Ferienhäuser (Zweitwohnsitz in touristischen Gemeinden)
■ Ferienwohnungen (Zweitwohnsitz in touristischen Gemeinden)



① Annahme Zweitwohnungsinitiative ② Ausbruch Corona-Krise

QUELLE: WÜEST PARTNER, CREDIT SUISSE

NZZ / am.

tive genau umgesetzt würde. Klarheit gab es erst 2015, als das definitive Zweitwohnungsgesetz beschlossen wurde, das dann per 1. 1. 2016 in Kraft trat.

Einheimische werden verdrängt

Diese Kombination aus starker Bautätigkeit und verhaltener Nachfrage führte zwischen Ende 2013 und 2018 fast zu einer Verdoppelung des verfügbaren Angebots und entsprechend zu kaum mehr steigenden bzw. in einigen Jahren sogar sinkenden Preisen. Zwischen der Preisentwicklung bei Erstwohnungen und derjenigen bei Ferienwohnungen tat sich somit eine Schere auf. Diese Preisschere ist allerdings laut Daniel Steffen, Dozent am Institut für Finanzdienstleistungen, seit etwas mehr als einem Jahr wieder geschlossen. Ende 2020 lagen die Preise für Zweitwohnungen in den betroffenen Gemeinden wieder dort, wo sie gemäss den Modellrechnungen von Steffen ohne die Zweitwohnungsinitiative wären. Und seither sind sie wie erwähnt

sogar stärker gestiegen als die Preise von Erstwohnungen.

Hält die Nachfrage nach Wohnraum in den Alpen weiterhin an, was durchaus plausibel ist, dürften die Preise in den dortigen Gemeinden weiter deutlich steigen. Denn das Angebot an sogenannten altrechtlichen Wohnungen, die frei als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden können, wurde durch die Zweitwohnungsinitiative eingefroren. Es umfasst sämtliche Erst- und Zweitwohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bereits rechtskräftig bewilligt waren. Für die Einheimischen ist das ein Problem. Wollen sie weiterhin in diesen Immobilien wohnen, stehen sie vermehrt in Konkurrenz mit der zahlungskräftigen überregionalen Nachfrage. Im Gegensatz zu den Auswärtigen können sie zwar auch in (günstigere) sogenannte neurechtliche Wohnungen ausweichen, die erst nach der Annahme der Initiative erstellt wurden. Aber dieser Markt ist noch sehr klein. Zudem sind die Neubauten meist nicht im Zentrum, sondern etwas weiter draussen.

Die Zweitwohnungsinitiative hat somit den absurden Effekt, dass sie genau das bewirkt, was sie eigentlich verhindern möchte. Die Einheimischen werden aus den Zentren verdrängt. Und erstellt man für sie neuen Wohnraum ausserhalb der Zentren, geht auch die Zersiedelung, der man Einhalt gebieten wollte, weiter – statt mit Zweitwohnungen einfach mit Erstwohnungen. Eine Gesetzeslücke, die es Einheimischen ermöglicht, altrechtliche Erstwohnungen teurer als Zweitwohnungen zu verkaufen und dafür eine zusätzliche neurechtliche Wohnung als Ersatz zu erstellen, setzt sogar einen zusätzlichen Anreiz zur Zersiedelung.

Sawiris' Plan geht auf

Mit Blick auf diese unerwünschten Effekte drängt sich deshalb für Steffen die Frage auf, ob dem Willen der Gesellschaft, der mit der Annahme der Initiative zum Ausdruck kam, nicht mit anderen, effektiveren und effizienteren Instrumenten nachzukommen wäre. Eine Möglichkeit wäre seiner Ansicht nach eine Steuer auf Zweitwohnungen, die einerseits die Nachfrage dämpfen und andererseits den Gemeinden in Form von Steuereinnahmen auch etwas zurückgeben würde.

Zum gleichen Schluss ist 2020 auch der Schweizer Wirtschaftsgeograf Christian Hilber gekommen, der an der London School of Economics lehrt. Nach Ansicht von Hilber ist es noch nicht zu spät für eine solche Steuer. Diese sollte nicht zusätzlich zum Verbot eingeführt werden, sondern als Alternative – das heisst, die Gemeinden könnten zwischen dem bisherigen Verbot und einer Steuer wählen. Und wenn sie nichts wählen, gilt weiterhin der Zweitwohnungsstopp.

In Andermatt muss man sich über solche Alternativen vorläufig keine Gedanken machen. Denn dort warten mehr als 20 weitere Apartmenthäuser darauf, gebaut zu werden. Da das gesamte Bauvorhaben von Andermatt Swiss Alps vor 2012 bewilligt wurde, können die Wohnungen sowohl als Erstwohnungen als auch als Feriendomizile genutzt werden, und dank einer Ausnahmeregelung steht der Kauf selbst Ausländern offen. Der Weitblick und der lange Atem von Samih Sawiris zahlen sich aus. Nicht nur für den Investor selbst, sondern auch für das Dorf.