

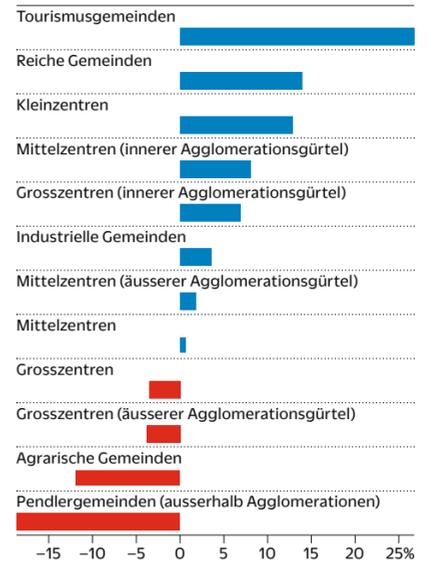
Immobilien



Gesuchte Objekte in der Walliser Bergwelt: Chalets in Blatten-Belalp.

Zu Berge und zum Geld

Veränderung der Anzahl Suchabos von Mietwohnungen nach Gemeindetyp im Zeitraum 11/2019 bis 11/2021



Quelle: Reamatch360; Wüest Partner

Im Berggebiet gibt es eine Wohnungsnot

Zehn Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative fällt die Bilanz ernüchternd aus. Die Hauspreise steigen wieder steil an, gebaut wird weiterhin. Einheimische können nicht mithalten. **Von David Strohm**

Die Baustelle am Hang oberhalb des Dorfes, die den ganzen Sommer über in Betrieb war, ist abgeräumt. Noch brennt in dem Neubau kein Licht, der Innenausbau steht noch aus. Das Gebäude hat eine grossartige Aussicht auf die umliegenden Berge. Von aussen kann man den gehobenen Standard, den es dereinst im Inneren haben wird, bereits erahnen.

Genau solche Bauten waren es, welche eine Volksinitiative verhindern wollte, die eine knappe Mehrheit des Stimmvolks am 10. März 2012 guthiess. Doch in den Jahren danach, als in den Tourismuskommunen ein kurzzeitiger, durch eine Welle von schnell noch eingereichten Baugesuchen ausgelöster Bauboom einsetzte, wurde munter weitergebaut, als hätte es die Zweitwohnungsinitiative (ZWI) nie gegeben – und wird es bis heute.

Potenzial für lokale Verwerfungen

Das aus dem Verfassungsartikel abgeleitete Gesetz hat seither in den 342 davon betroffenen Gemeinden (von insgesamt 2172) «für eine Zweiteilung des Immobilienmarktes in alt- und neuerechtliche Wohnungen gesorgt», sagt Daniel Steffen, Dozent am Institut für Finanzdienstleistungen (IFZ). Sogenannte altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen, die

vor der Annahme der Initiative bereits standen oder baubewilligt waren, dürfen weiterhin genutzt oder abgebrochen und mit bis zu 30% mehr Nutzfläche wiederaufgebaut werden. Auf diese Kategorie entfallen immer noch etwa 90% aller Immobilientransaktionen in den jeweiligen Regionen. Nach neuem Recht erstellte Wohnungen dagegen lassen sich, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nur noch als Erstwohnung für die Einheimischen und für zugezogene Ganzjahresbewohner nutzen.

Steffen hat in einer Studie die Auswirkungen der ZWI auf die Preisentwicklung in den lokalen Immobilienmärkten unter die Lupe genommen. Wo der Anteil an Feriendomizilen hoch ist – in den wichtigen Tourismusdestinationen liegt er oft bei 70% und darüber –, habe die neue Gesetzeslage «das Potenzial, um für ernstzunehmende Verwerfungen zu sorgen», sagt der Ökonom der Hochschule Luzern. Betroffen ist ein signifikanter Teil des Bestands: Im Kanton Tessin sind 28%, im Wallis 39% und in Graubünden mit 47% fast die Hälfte aller Wohneinheiten Zweitwohnungen.

Da auch nach der Annahme der ZWI rund 90% aller Transaktionen altrechtliche Wohnungen betrafen, wurde damals für diese mit einem Preisanstieg gerechnet. Entgegen der

Erwartungen gab es zunächst einen massiven, vorübergehenden Einbruch der Immobilienpreise um bis zu 20%, obwohl viele verkaufswillige Zweitwohnungsbesitzer ihre Objekte zurückhielten. Sie hofften, dass es in Zukunft schwieriger würde, eine neue Zweitwohnung zu kaufen und das Angebot knapp bleibt. Tatsächlich kamen vor allem ältere Wohnungen von geringerer Qualität auf den Markt.

Der Wind hat gedreht, wie wir heute wissen. Schon Anfang 2021 lagen die Preise für Zweitwohnungen in den betroffenen Gemeinden wieder genau dort, wo sie gemäss Modellrechnungen ohne ZWI liegen würden. Mittlerweile ist das Preisniveau dank einem Pandemie-bedingten Nachfrageschub sogar deutlich über dem Niveau von vor zehn Jahren.

Die hohe Nachfrage nach Objekten lässt sich nicht nur bei Eigentumswohnungen und Chalets feststellen, sondern auch im Mietsegment. So ist die Zahl der Suchanfragen für Mietobjekte in Berggebiet auf den Immobilienplattformen in den letzten beiden Jahren um mehr als ein Viertel gestiegen, mehr als in allen anderen regionalen Untergruppen (siehe Grafik oben).

«Nirgends hat die Marktliquidität im Mietwohnungssegment so stark abgenommen wie in den Tourismusgebieten», sagt Robert Wei-

20%

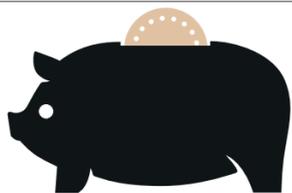
So stark sind die Immobilienpreise in Tourismuskommunen nach Annahme der Initiative gesunken. Inzwischen hat sich der Markt längst erholt, die Preise sind höher denn je.

ner von Wüest Partner (WP). In den betroffenen Gemeinden waren von Oktober bis Dezember 2021 23% weniger Objekte zur Miete ausgeschrieben als im gleichen Quartal 2020. Laut dem Immo-Monitoring von WP liegt die Angebotsquote, welche die Anzahl inserierte Objekte zum Gesamtbestand zeigt, derzeit bei 5,4% und damit erstmals seit 2014 wieder unter dem Durchschnitt aller Gemeinden. Besonders angespannt ist die Lage in Graubünden, im Berner Oberland und im Oberwallis, wo die Angebotsquoten auf unter 2% gesunken sind, trotz gleich gebliebener Bevölkerung und Anzahl Haushalte. «Für Wohnungssuchende ist es sehr schwierig geworden, ein Objekt zu finden», sagt Weinert.

Sehr wenig Objekte zur Miete

Einheimische konkurrieren demnach mehr und mehr mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen Wohnungen, die überhaupt angeboten werden. In Neubauten nach neuem Recht, die eigentlich für sie gedacht wären, sind Mieten und Kaufpreise kaum zu bezahlen. «Es scheint, dass die Ziele der Zweitwohnungsinitiative – bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und Zersiedelungsstopp – beide auch in Zukunft kaum erreicht werden», sagt Ökonom Steffen.

Zweifel am Krypto-«Milliardär» aus der Schweiz



Geldspiegel Markus Städeli

Wenn es um Geld geht, gilt der Grundsatz: Tönt eine Geschichte zu gut, um wahr zu sein, dann trägt dieser Eindruck meistens nicht. Oder nicht ganz. Viele Medien haben in den letzten Monaten die herzerwärmende Geschichte von Davan Yousuf erzählt: Der Flüchtlingsbub aus dem Irak, der in der Schweiz als 11-Jähriger seine ersten Bitcoin gekauft hat und nun, Anfang 20, unermesslich reich ist. Nach eigenen Angaben. Der «Frankfurter Rundschau»

sagte Yousuf im Januar, er stehe «kurz vor der Milliarde». Nur, kann das wirklich sein? In der boomenden Schweizer Kryptowährungs-Branche gibt es zwar bereits Firmen mit mehreren Hundert Angestellten, aber noch keine Milliardäre. Die «Bilanz» schätzt zum Beispiel das Vermögen des Pioniers und Bitcoin-Suisse-Gründers Niklas Nikolajsen auf 300 bis 350 Mio. Fr.

Es gibt weitere Ungereimtheiten rund um die Geschichte von Yousuf. Wie er als 11-Jähriger mit der Kreditkarte seines Vaters Bitcoin an einer Börse gekauft haben will, die damals aber gar keine Kreditkartenzahlungen akzeptierte. Eine KV-Lehre, deren Abschluss ihm «aberkannt» worden sei, wie er der «Frankfurter Rundschau» sagte. Das tönt natürlich besser als das Eingeständnis, die Prüfungen nicht bestanden zu haben.

Die gleiche Zeitung schreibt in ihrem Porträt, inzwischen habe er den Schweizer Pass erhalten, was ebenfalls nicht stimmt. Es hat da offenbar sehr viele Missverständnisse gegeben zwischen Yousuf und der Journalistin – die in ihrem Porträt auch offenlegt, dass es Yousuf selber war, der um das Interview gebeten hatte. Solche Ungereimtheiten machen aus

Yousuf keinen Betrüger. Vielleicht ist er einfach jemand, der die Kunst der Selbstvermarktung auf die Spitze treibt. Doch weil der junge Mann Coins seiner Dohrmii-Stiftung promotet, den DHN Token, ist grosse Vorsicht angebracht. Es sollen bereits 46 375 000 DHN Token verkauft worden sein. Die Stiftung wird übrigens nicht von der Finanzaufsicht beaufsichtigt, wie Yousuf einmal behauptete.

Am Freitag schrieb das Finanzblog «Inside Paradeplatz», Teile der Investorengelder, die für diese Stiftung bestimmt waren, seien auf Yousufs privatem Konto gelandet.

Als die NZZaS mit Yousuf per E-Mail Kontakt aufnahm, um diese Fragen zu klären, meldete sich kurz darauf dessen Anwalt mit Antworten. Wir würden sie an dieser Stelle gerne wiedergeben. Allerdings machte der Anwalt klar, dass sein Mandant den geplanten Beitrag vor Veröffentlichung sehen möchte, um sicherzustellen, dass keine Unwahrheiten verbreitet werden. «Zumal sämtliche vorstehenden Ausführungen meines Mandanten grundsätzlich unter Widerrufsvorbehalt erfolgen.» Auf solche Deals lassen wir uns grundsätzlich nicht ein. Wir sind gespannt, wie die Geschichte endet.

Die schlechteste Woche hatte ...

Elon Musk, Tesla-Gründer



Elon Musk war in den letzten Monaten vor allem mit seinem Elektroautohersteller Tesla in den Schlagzeilen. Das Unternehmen schaffte es, der Chipkrise zu trotzen und die Verkaufserwartungen zu übertreffen. Während es Musk auf Erden bestens läuft, sieht es im Rest des Universums anders aus. Mit seiner Firma SpaceX ist er daran, Hunderte von Satelliten ins All zu schiessen, welche überall auf der Welt

schnelles Internet anbieten sollen. Diese Woche sind 40 der 250 Kilogramm schweren Objekte wegen eines Sonnensturms abgestürzt und verglüht.

Der Vorfall dürfte SpaceX nicht nur 50 Mio. \$ kosten. Er lässt auch die Kritik an Musks Megaprojekt lauter werden. Die US-Raumfahrtbehörde befürchtet, die von Musk geplanten bis zu 30 000 Satelliten könnten die bemannten und wissenschaftlichen Missionen der Nasa gefährden. Bereits heute sausen 25 000 Objekte durch den Orbit, die stetig beobachtet werden müssen. Auch renommierte Astronomen schliessen sich der Kritik an: Musks Satelliten-Armada erschwere die wissenschaftliche Beobachtung des Alls. (mju.)