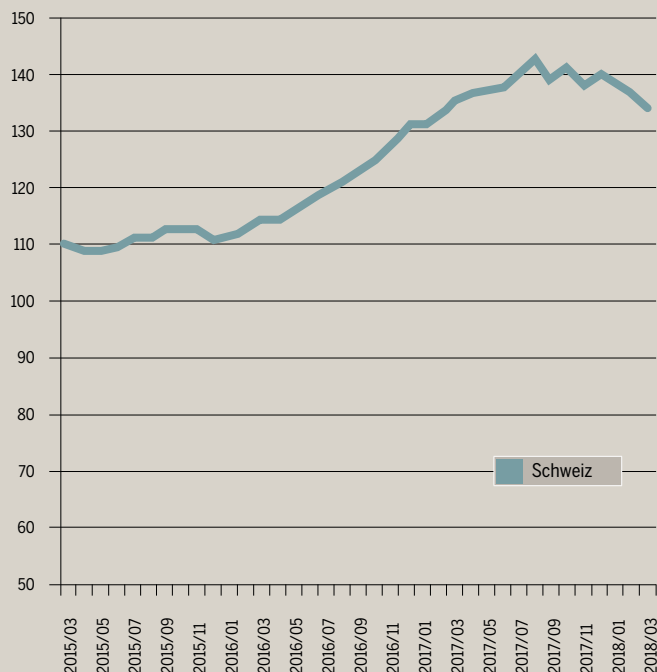


Hoffnung in den Bergen

Der Eigentumswohnungsmarkt in vielen Tourismusgemeinden ist noch immer geprägt von einem grossen Überangebot. Allerdings sind jüngst Vorboten einer Erholung zu beobachten – gerade auch auf Nachfrageseite.

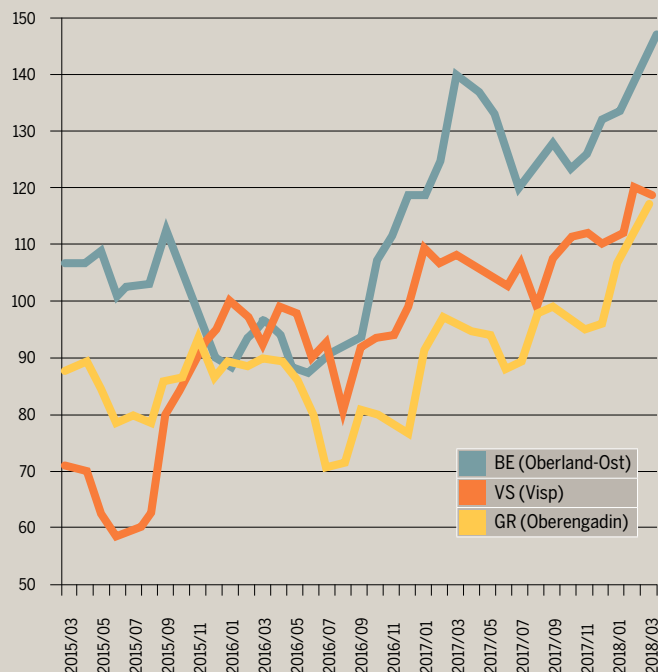
NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDEX FEB. 2014 = 100)

Quelle: Reamatch360



NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDEX FEB. 2014 = 100)

Quelle: Reamatch360



DIETER MARMET*

HOHES NACHFRAGENIVEAU. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat sich in den vergangenen Jahren prächtig entwickelt. Nachdem die Verunsicherung nach der Aufgabe der Euro-Untergrenze Anfang 2015 abgeklungen war, hat sich der gesamtschweizerische Index der Eigentumswohnungsnachfrage stetig aufwärts bewegt. Zwischen Juni 2015 und August 2017 stieg die Zahl der Eigentumswohnungssuchenden in der Schweiz – begünstigt auch durch die Zinsentwicklung – um über 30% an.

Der Aufwärtstrend wurde gegen Ende des vergangenen Jahres zwar leicht gebremst, doch im Gegensatz zur klar rückläufigen Mietwohnungsnachfrage hielt sich die Eigentumswohnungsnachfrage bis Ende Jahr auf hohem Niveau. Ob die tieferen Zahlen im Februar und März 2018 eine Folge der Verwerfungen an der Zinsfront sind und damit möglicherweise einen neuen Trend einläuten, wird in den kommenden Monaten beobachtet werden müssen.

GROSSES AUFHOLPOTENZIAL. Ganz anders präsentierte sich der Eigenheimmarkt in

vielen Ferienorten. Dort hatte sich das Angebot nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative innerhalb kürzester Zeit stark ausgeweitet, während insbesondere die ausländische Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Folge des Franken-Schocks deutlich zurückging. Es resultierte in vielen Bergregionen

„Die Nachfrage nach Ferienwohnungen zieht wieder an – sowohl im In- als auch im Ausland.“

eine Vergrösserung des Überangebots. Die Eigentumswohnungspreise gerieten deshalb vielerorts deutlich unter Druck. Eine Betrachtung der Nachfrageindizes

in den Bergregionen gibt Aufschluss darüber, wie massiv der Einbruch der Nachfrage zum Teil ausgefallen ist. Im Vergleich zum Messbeginn im Jahr 2014 betragen die Nachfragerückgänge in vielen Regionen mehr als ein Viertel, in einzelnen Regionen gar fast die Hälfte.

ZWEITWOHNUNGSNACHFRAGE ERHOLT SICH. Die jüngsten Entwicklungen deuten aber wieder in eine andere Richtung. Dies dürfte zum einen mit den sich verbessernden Konjunkturaussichten im Euroraum zusammenhängen. Speziell in unserem nördlichen Nachbarland läuft die Wirtschaft gegenwärtig auf Hochtouren, was nicht nur der Schweizer Exportwirtschaft zugutekommt, sondern auch für eine Belebung der Zweitwohnungsnachfrage sorgt.

In dieselbe Richtung wirkt die Erholung des Euro-Kurses im Vergleich zum Schweizer Franken. Ferienobjekte in der Schweiz haben sich 2017 in Euro gemes-

sen markant verbilligt, selbst wenn sich die Schweizer-Franken-Preise nicht verändert haben. Der Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in vielen Bergregionen ist wohl nicht zuletzt auf die Erholung der Zweitwohnungsnachfrage zurückzuführen. Auch wenn der Nachfrageanstieg nicht flächendeckend beobachtet werden kann, sind doch fast alle Regionen mit einem hohen Anteil von Ferienorten davon betroffen. Dieses gilt sowohl fürs Bündnerland (in der Abbildung 2 gezeigt wird die Region Oberengadin, eine ähnliche Entwicklung ist aber auch in Davos zu beobachten), fürs Berner Oberland (in der Abbildung 2 wird die Entwicklung in der Region Oberland-Ost mit Interlaken, Lauterbrunnen und Grindelwald ausgewiesen) als auch fürs Wallis (abgebildet ist die

Region Visp mit Zermatt, Saas-Fee und Saas-Grund).

Auf eine Erholung der Zweitwohnungsnachfrage deuten jedoch nicht nur die steigenden Nachfrageindizes für Eigentumswohnungen in den Bergregionen hin. Auch die neu durch das Bundesamt für Statistik erhobenen Daten zur Parahotellerie zeigen in dieselbe Richtung: Die ersten drei Quartale des Jahres 2017 weisen gegenüber dem Vorjahr einen markanten Anstieg der Logiernächte in Zweitwohnungen aus.

SILBERSTREIF AM HORIZONT. All diese positiven Entwicklungen ändern vorerst nichts daran, dass der Markt für Eigentumswohnungen in vielen Ferienorten ein schwieriger bleiben wird. Zu weit liegendes Angebot und Nachfrage noch aus-

einander. Doch ist aufgrund der Zweitwohnungsinitiative in den allermeisten touristischen Gemeinden zukünftig keine massive Ausweitung des Angebots mehr zu erwarten. Jede weitere Erholung der Nachfrage wird deshalb zu einer Reduktion der Leerstände und zu einer Normalisierung der Marktsituation beitragen. Und die Konjunktur- und Wechselkursaussichten wecken durchaus die Hoffnung auf eine Fortsetzung des gegenwärtigen Trends. ●



***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, einem Unternehmen, das Projektentwickler und Investoren mit Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ANZEIGE

«W&W steht für Innovation
und Wertbeständigkeit.
Das überzeugt uns
seit Jahrzehnten.»

Reto Bracher Inhaber und Geschäftsleiter
Bracher Immobilien AG – Solothurn



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. wwimmo.ch

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen