



MATTHIEU GAFSOU

Haus und Markt

Wohneigentum bleibt gefragt: Hoffnung in Ferienorten

Die Sportferien sind vorbei und die vielen Schilder mit der Aufschrift «Wohnung zu verkaufen» noch in frischer Erinnerung. In vielen Bergregionen präsentiert sich die Situation für die Verkäufer von Wohnimmobilien weiterhin nicht rosig – zu schnell hat sich das Angebot nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative innerhalb kurzer Zeit ausgeweitet, zu stark eingebrochen ist insbesondere die ausländische Nachfrage nach der Aufgabe der Euro-Untergrenze. Doch neuerdings schimmert hinter den Sorgenwolken Hoffnung durch: Der von Realmatch360 in Zusammenarbeit mit der Universität Zürich entwickelte Nachfrageindex für Eigentumswohnungen zeigt in vielen Bergregionen seit einigen Monaten wieder aufwärts – im Gegensatz zum gesamtschweizerischen Trend.

Intakte Eigentumswohnungsnachfrage

Anders als bei den Mietwohnungen weist der Preistrend bei den Eigentums-

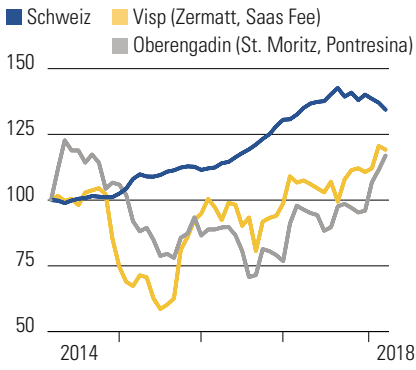
wohnungen nach wie vor nachoben. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass sich die Neubautätigkeit in den letzten Jahren sehr stark auf den Mietwohnungsbau konzentriert hat und die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen deshalb weniger stark gestiegen ist als jene der angebotenen Mietwohnungen.

Anderserseits präsentiert sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin recht robust. Nach einer Abflachung im Jahr 2015, als die Wechselkursentwicklung und die unsicheren Konjunkturaussichten die Marktteilnehmer verunsicherten, folgte 2016 ein weiterer Anstieg, der bis ins dritte Quartal des vergangenen Jahres andauerte. Seither hat sich die gesamtschweizerische Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf hohem Niveau stabilisiert, während jene nach Mietwohnungen leicht zurückgegangen ist. Mit Spannung bleibt abzuwarten, wie sich die jüngsten Zinserhöhungen am Hypothekemarkt auf die Nachfrageentwicklung auswirken.

Ein ganz anderes Bild ergibt die Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum in den Bergregionen. Dort hatte die sogenannte Euro-Krise bereits in der ersten Hälfte des laufenden Jahrzehnts zu einem Rückgang der ausländischen Nachfrage nach Zweitwohnungen geführt.

Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Index, Februar 2014 = 100



QUELLE: REALMATCH360 NZZ-Infografik/cke.

Nach dem 15. Januar 2015 und der sprunghaften Aufwertung des Schweizerfrankens akzentuierte sich dieser Rückgang noch. Die Tiefstwerte der Nachfrage wurden in vielen Bergregionen (die Grafik zeigt als Beispiel die Entwicklung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Regionen Oberengadin mit St. Moritz und Pontresina sowie Visp mit Zermatt und Saas Fee) in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 erreicht und lagen zum Teil erheblich unter den Werten von 2014.

Seither scheint sich die Eigenheimnachfrage in vielen touristischen Regionen aber zu erholen, seit dem Sommer 2017 ist sogar eine Beschleunigung dieses Trends zu beobachten. Dafür mitverantwortlich wird die Tatsache sein, dass sich das Wachstum, aber auch die Wachstumsaussichten in der Euro-Zone deutlich verbessert haben. Parallel dazu hat sich der Schweizer Franken trotz der Gegenbewegung der letzten Wochen gegenüber dem Euro abgeschwächt. Der Anstieg der Nachfrage nach Eigentums-

wohnungen in vielen Bergregionen dürfte also nicht zuletzt auf eine wieder grössere ausländische Nachfrage nach Zweitwohnungen zurückzuführen sein. In dieselbe Richtung deuten auch die neu durch das Bundesamt für Statistik erhobenen Daten zur Parahotellerie, die für die ersten drei Monate des Jahres 2017 gegenüber dem Vorjahr einen markanten Anstieg der Logiernächte in Zweitwohnungen ausweisen.

Sicher kein neuer Bauboom

Ob sich dieser für die Immobilienverkäufer positive Trend weiter fortsetzt und die Verkaufsschilder bald aus den Ferienorten verschwinden, steht in den Sternen bzw. hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Allerdings zeichnet sich gerade bezüglich der Nachfrageentwicklung erstmals in diesem Jahrzehnt ein Silberstreifen am Horizont ab, und angebotsseitig droht den Ferienwohnungsmärkten nun ja keine Gefahr mehr.

Dieter Marmet

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	10. Juni	25. Mai	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	23. September	7. September	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, insetate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98. Änderungen vorbehalten.



NZZ Media Solutions