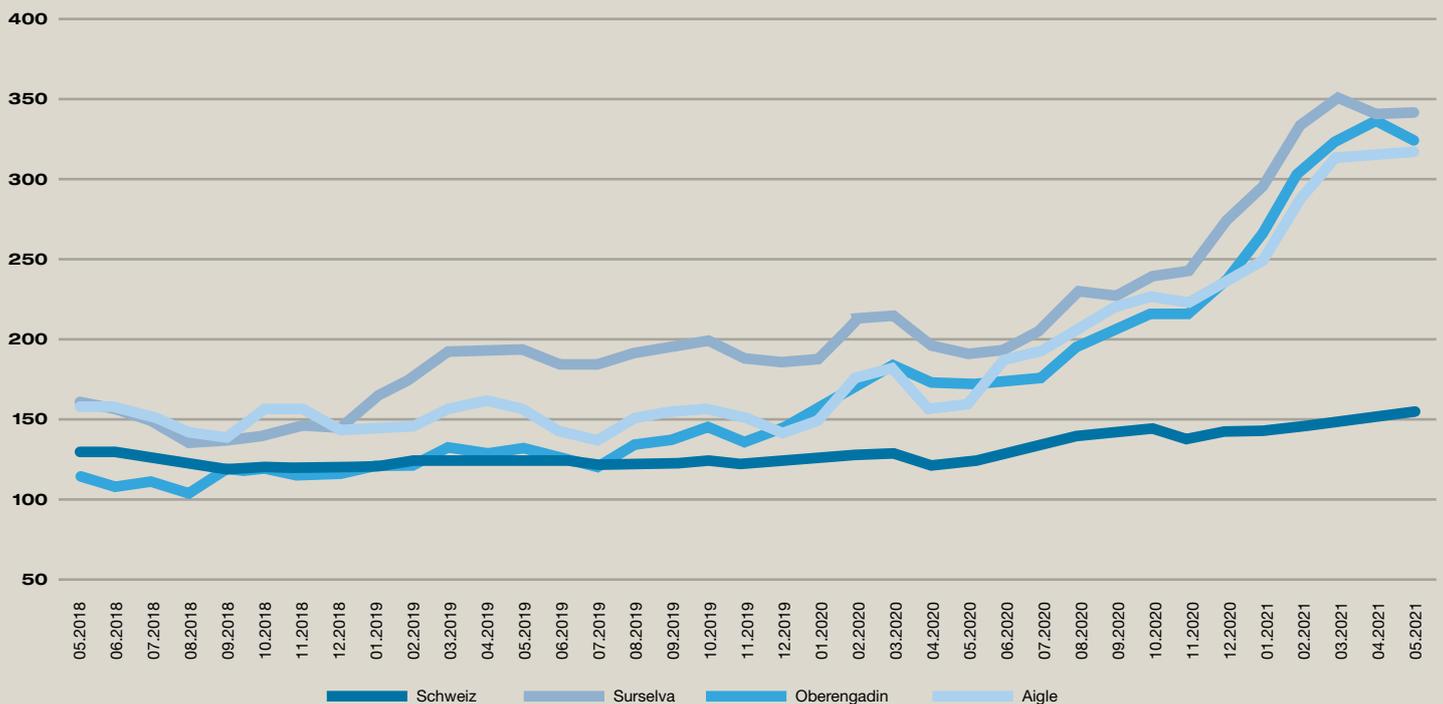


BOOMENDE ZWEITWOHNUNGS- NACHFRAGE

Die Preise für Zweitwohnungen haben in den letzten zwölf Monaten in vielen gut erreichbaren Tourismusgemeinden einen Sprung nach oben gemacht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung in erster Linie auf einen massiven Anstieg der Nachfrage. TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1: NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDIZES, 1.Q.2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



BLICK ZURÜCK

Am 11. März 2012 nahm die Schweizer Stimmbürgerin die Zweitwohnungsinitiative an. Im Januar 2013 trat ein entsprechendes Gesetz in Kraft, das den Bau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil stark einschränkte. Der von vielen Ökonomen erwartete Preisanstieg für Ferienobjekte blieb aber vorerst aus. Denn auf der Angebotsseite stieg die Anzahl der auf dem Markt angebotenen Objekte deutlich an, da all die vorsorglich eingereichten Projekte, die bis Ende 2012 noch eine Baubewilligung erhalten hatten, in den Folgejahren erstellt wurden. Auf der Nachfrageseite herrschte dagegen eine gewisse Verunsicherung über die konkrete Ausgestaltung des Zweitwohnungsgesetzes, und die Frankenstärke sorgte für einen Rückgang bei der ausländischen Nachfrage.

“**DER ANSTIEG DER ZWEITWOHNUNGSNACHFRAGE FÜHRT ZU EINEM ABBAU DES ANGEBOOTSÜBERHANGS.**”

NORMALISIERUNG

Gegen Ende des Jahrzehnts begannen sich die Zweitwohnungsmärkte aber in vielen Regionen der Schweiz zu normalisieren. Der Angebotsüberhang reduzierte sich und die Nachfrage zog vielerorts leicht an. Der zu Beginn des Jahrzehnts von den Ökonomen prognostizierte Preisanstieg schien sich in vielen Zweitwohnungsmärkten doch noch abzuzeichnen.

BESCHLEUNIGUNG

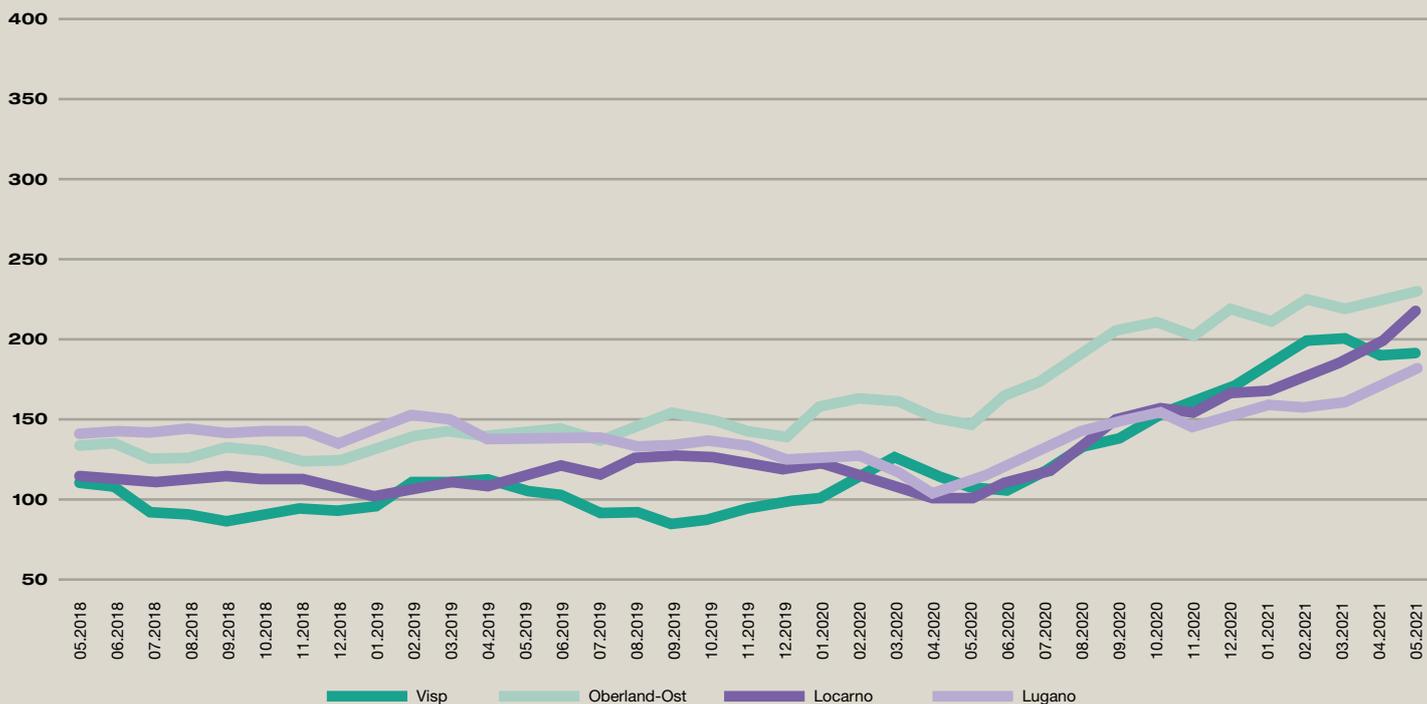
Doch dann kam Corona und im ersten Moment brach die Nachfrage in allen Segmenten des Immobilienmarktes ein. Dieser Einbruch dauerte allerdings nur kurz, denn durch den Lockdown erhielt Wohnen plötzlich einen neuen Stellenwert (vgl. auch Immobilien / Februar 2021: «Gestiegene Wohnansprüche»). Schweizweit war zu beobachten, wie die Wohnungsnachfrage anstieg, beim Wohneigentum noch stärker als bei den Mietwohnungen. Zur Zweitwohnungsnachfrage existieren keine separaten direkten Daten, aber wenn man die Eigentumswohnungsnachfrage in den Regionen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil betrachtet, wird klar, dass die Nachfrage nach Ferienobjekten sogar noch schneller angestiegen ist als jene nach Erstwohnungen.

NACHFRAGEBOOM

Besonders markant fiel der Anstieg der Eigentumswohnungsnachfrage in vielen gut erreichbaren Regionen des Bündnerlands aus. In der Surselva beispielsweise (mit Tourismusgebieten wie Flims Laax Falera, Obersaxen Mundaun oder Disentis Sedrun) hat sich die Zahl der Suchabos nach Eigentumswohnung in- nert Jahresfrist fast verdoppelt. Kein Wunder stie-

ABBILDUNG 2: NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDIZES, 1.Q.2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



gen dort die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen zwölf Monaten besonders stark an. Die UBS weist für Flims / Laax einen Preisanstieg von fast 12% aus, für Breil / Brigels / Obersaxen beträgt dieser Wert immer noch fast 10%. Aber auch im weniger gut erreichbaren Oberengadin waren sowohl Nachfrage- als auch Preisanstiege beträchtlich. Ein ähnlicher Anstieg der Nachfrage wie in der Surselva oder im Oberengadin war in der Westschweiz in der Region Aigle zu beobachten (mit Tourismusregionen wie Les Diablerets oder Leysin).

ALLE PROFITIEREN

In anderen vom Tourismus geprägten Regionen nahm die Zahl der Suchabos nicht ganz so schnell zu, doch ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auch dort im schweizerweiten Vergleich überdurchschnittlich angestiegen. So wuchs die Eigentumswohnungsnachfrage in der Region Visp (mit den Tourismusgebieten wie Zermatt oder Saas-Fee) innert Jahresfrist um rund drei Viertel und in der Jungfrau-Region (Oberland Ost) um gut die Hälfte. Und selbst im Tessin, wo die Nachfrage bis vor Corona bestenfalls stagnierte, war eine erhebliche Zunahme des Interesses zu beobachten. Gerade im

laufenden Jahr scheinen die Tessiner Regionen wieder vermehrt in den Fokus der Zweitwohnungsnachfrager zu rücken.

AUSBLICK

Dieser praktisch flächendeckende Anstieg der Zweitwohnungsnachfrage ist allerdings nicht gleichzusetzen mit einem generellen Preisanstieg. Zu unterschiedlich sind die Voraussetzungen auf der Angebotsseite. Während in einigen Regionen nach wie vor ein erheblicher Angebotsüberhang besteht, was ein Anziehen der Preise verhindert, führt der Nachfrageboom in anderen Regionen zu eigentlichen Preissprüngen nach oben. Mittel- bis längerfristig ist wohl in den meisten Regionen mit steigenden Zweitwohnungspreisen zu rechnen. Zwar wird sich der von Corona ausgelöste Nachfrageboom wohl nicht als nachhaltig erweisen, doch solange das Angebot beschränkt bleibt, führt jeder auch noch so flache Anstieg der Nachfrage zu einer weiteren Verknappung des Angebots und damit über kurz oder lang zu steigenden Preisen. Die ursprünglichen Prognosen der Ökonomen zu den Folgen der Zweitwohnungsinitiative, die lange Zeit etwas quer in der Landschaft standen, scheinen sich also doch noch zu bewahrheiten. ■



***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.