

# Sinkende Angebotsquoten und steigende Transaktionspreise

Seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes wird nur noch wenig gebaut, und der Bestand an Zweitwohnungen oder Einfamilienhäusern wächst kaum noch. Was hingegen aber stetig wächst, ist das Interesse von Käuferinnen und Käufern sowie der Transaktionspreis von Wohneigentum. von Sascha Ginesta

**A**m 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt und so in Gemeinden, in denen der Anteil an Zweitwohnungen über 20 Prozent liegt, die Bewilligung von neuen Einheiten gestoppt. Neubauten werden nur noch in wenigen Ausnahmen erstellt.

Dies führte zu einer extremen Angebotsverknappung, bei stark steigender Nachfrageerhöhung. Dieser Nachfrageüberhang hat sich infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und aufgrund der Zinserhöhungen in den letzten Monaten zwar etwas abgebaut, ist aber noch immer hoch. Selbst bei einer leicht sinkenden Nachfrage bleibt ein starkes Ungleichgewicht bestehen.

## Wunsch nach Wohneigentum hoch

Ferienwohnungen und -häuser sind beliebt. Die Nachfrage, vor allem auch an Feriendomizilen ist weiterhin sehr gut. Prognosen gehen davon aus, dass der Nachfrageüberhang auch in den kommenden Monaten hoch bleiben wird, denn durch die Pandemie und deren Folgen ist das Interesse und der Wunsch an Wohneigentum stark gestiegen. Das System von Angebot und Nachfrage ist



Neubauten werden seit der Zweitwohnungsinitiative nur in Ausnahmen gebaut.

Bild zVg

ein grundlegendes Prinzip der Volkswirtschaft, welches auch hier zum Zuge kommt: Steigt die Nachfrage bei gleichbleibendem oder gar sinkendem Angebot, werden die Preise höher.

## Stetig steigende Transaktionspreise

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich Transaktionspreise weiter erhöht, der Preisauftrieb speziell bei Eigentumswohnungen kennt nur eine Richtung – nach oben. Betrachtet man beispielsweise die Veränderung der Transaktionspreise für Wohneigentum auf der Lenzerheide, zeigt sich eine Preissteigerung von 160 Prozent bei Eigentumswohnungen und 130 Prozent bei Einfamilienhäusern seit 2000. In Falera und Sagogn haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende sogar mehr als verdoppelt.

Steigende Zinsen, Inflationstendenzen sowie die aktuellen realwirtschaftlichen Aussichten haben bisher erst einen marginalen Einfluss auf die Konstellation des Immobilienmarktes. Dies bedeutet aber nicht, dass der Markt unantastbar ist: Zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege könnten den Markt in naher Zukunft durchaus beeinflussen.

■ Sascha Ginesta ist Partner und Immobilienbewerter mit eidg. FA von Ginesta Immobilien AG

## Ginesta Immobilien AG

Ginesta Immobilien ist ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Chur und St. Moritz sowie Zürich, Winterthur, Horgen und Pfäffikon SZ.

Mit mehr als 60 Mitarbeitenden verkauft, bewertet, vermietet und bewirtschaftet das Unternehmen erfolgreich Immobilien und bietet fundiertes Know-how in sämtlichen Disziplinen an.

Mehr Informationen zum Unternehmen sowie die aktuellsten Berichte zum Immobilienmarkt Oberengadin, Flims Laax Falera und Lenzerheide Arosa können auf der Website eingesehen werden: [www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)

Ginesta Immobilien AG  
Aquanstrasse 8  
7000 Chur  
Telefon 081 254 37 70  
[graubuenden@ginesta.ch](mailto:graubuenden@ginesta.ch)

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN

#### 4 1/2-Zimmer-Altbauwohnung

Wir suchen Nachmieter für eine helle Altbauwohnung in Chur. Sie verfügt über einen schönen Wintergarten und einer kleinen Loggia.

#### Eckdaten:

- Bezug ab 1.2.2023 oder etwas früher nach Vereinbarung
- Geschirrspüler und Dampfabzug
- Garagenparkplatz kann dazu gemietet werden
- Wintergarten und Loggia
- Miete CHF 2000.– im Monat

Bei Interesse melden Sie sich bitte bei:  
Matilda Ezgeta, 076 418 26 91 oder [matilda@ezgeta.ch](mailto:matilda@ezgeta.ch)

Telefonisch jeweils ab 17:00 Uhr erreichbar, ansonsten gerne eine Nachricht via WhatsApp.

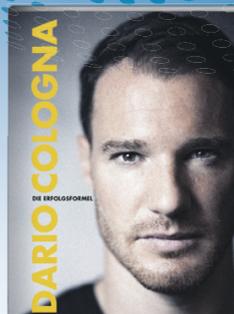


PETER RÖTHLISBERGER (HRSG.)

### DARIO COLOGNA

DIE ERFOLGSFORMEL

208 Seiten, gebunden  
ISBN 978-3-907095-59-1  
CHF 45.–



Vier Olympiasiege.  
Vier Siege im Gesamtweltcup.  
Vier Siege in der Tour de Ski.  
Kein Schweizer Wintersportler war erfolgreicher als der Bündner Langläufer Dario Cologna.  
Nichts konnte ihn stoppen, nicht einmal ein bis heute ungeklärter Skibruch auf den letzten Metern des Olympischen 50-Kilometer-Rennens von Sotschi.  
Wie lautet Dario Colognas Erfolgsformel? Was trieb ihn an? Was liess ihn zweifeln?  
«Dario Cologna – die Erfolgsformel» offenbart faszinierende Einblicke in das Innenleben eines Phänomens. Mit verblüffenden Erkenntnissen für Hobby-sportler.  
Bei der Analyse mitgeholfen haben Roger Federer, Petter Northug, Nino Schurter, Simon Ammann, Carlo Janka, Bernhard Russi, Ueli Maurer, Sportjournalisten, ehemalige Trainerinnen, Langlaufkollegen, Sportmediziner, Leistungsdiagnostiker – und natürlich seine Frau Laura, seine Eltern und Geschwister.

Erhältlich in der Buchhandlung oder bei Somedia Press AG  
[www.somedia-buchverlag.ch](http://www.somedia-buchverlag.ch)  
Telefon 055 645 28 63

somedia  
BUCHVERLAG

### MIETGESUCHE

#### Bonjour

Ich (w. 55 Jahre) wohne im Oberengadin und suche ein ruhiges und einfaches Studio oder ein WG-Zimmer in Chur oder Umgebung ab Januar 2023 für ein bis zwei Wochen pro Monat.

Ich möchte mein Deutsch in der Schule verbessern und das kann ich im Oberengadin nicht.

Ich freue mich auf eine Antwort.  
Nadia 079 220 43 32  
[naki2000@bluewin.ch](mailto:naki2000@bluewin.ch)

## Offen?



Eine Sehbehinderung macht den Alltag zur Herausforderung. Der Schweizerische Blinden- und Sehbehindertenverband SBV hilft. [sbv-fsa.ch](http://sbv-fsa.ch)

Spendenkonto 30-2887-6

