

«Die Nachfrage nach guten Zweitwohnungen wird steigen»

Welche Auswirkungen hat Corona auf den Immobilienmarkt? Bleibt das Oberengadin in Sachen Immobilienpreise ein Hotspot? Wie macht sich die Zweitwohnungsinitiative bemerkbar, und gibt es genügend Erstwohnungen? Ein Gespräch mit dem Immobilienexperten Sascha Ginesta.

Reto Stifel

Engadiner Post: Die EP/PL hat Ende April, mitten in der Corona-Pandemie, eine Umfrage zum Engadiner Immobilienmarkt durchgeführt. Verschiedene Experten beurteilten damals die Situation im Engadin als sehr stabil. Wie sieht es heute aus?

Sascha Ginesta*: Unverändert. Wir haben wegen der Corona-Pandemie in Bezug auf den Geschäftsgang wenig gespürt. Es sind ein paar Besichtigungen ausgefallen. Aber die Nachfrage ist stabil geblieben.

Die Unsicherheiten sind gross, sowohl eine mögliche zweite Corona-Welle als auch die trüben wirtschaftlichen Aussichten betreffend. Warum trotz der Immobilienmarkt diesen per se negativen Vorzeichen?

Die Situation auf dem Immobilienmarkt war schon vor Corona sehr robust. Daran hat auch die Pandemie wenig geändert, auch wenn die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen für den Mittelstand oder die schlechter Verdienenden eher durchzogen sind. Die Börse hat sich unterdessen zwar wieder erholt; dennoch birgt die Situation hier immer noch einige Unsicherheiten. Gleichzeitig sind die Zinsen nach wie vor sehr tief und scheinen nun erst recht noch länger tief zu bleiben. Das stabilisiert den Immobilienmarkt und macht Investitionen in Immobilien weiterhin sehr attraktiv. Dann dürfen die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative nicht vergessen gehen: Es wird nicht mehr gebaut, das Angebot an guten neuen Objekten geht zurück, die Nachfrage aber ist immer noch vorhanden.

Könnte das Engadin von der Corona-Krise insofern profitieren, als sich gerade Bewohner aus grösseren Städten oder Agglomera-



Wenn die Lage und die Qualität stimmen, gibt es einen starken Käufermarkt für Zweitwohnungen. Davon ist Sascha Ginesta überzeugt.

Foto: z. Vfg

tionen hier in den Bergen eine Wohnung in Form eines Zufluchtsorts sichern?

Ja, wir sprechen vom Effekt der De-Urbanisierung. Gefragt sind nicht mehr nur zentrale Lagen in den Städten, auch der Zweitwohnsitz hat stark an Bedeutung gewonnen. Wir rechnen in diesem Segment mit

einem starken Markt in den kommenden Monaten. Ob sich das direkt auf den Preis auswirken wird, ist schwierig zu sagen. Die Nachfrage nach guten Zweitwohnungen wird steigen, nicht nur in touristischen Gebieten. Konkret erwarten wir für das Oberengadin kurz- und mittelfristig positive Auswirkungen.

Gibt es auch Verlierer?

Bei den Erstwohnungen würde ich zumindest ein Fragezeichen setzen. Aufgrund der Arbeitsplätze, die im Tourismus oder im Retailgeschäft verloren gehen könnten, dürfte die Nachfrage eher zurückgehen. Bei den Gewerbeliegenschaften wird es zwangsläufig zu einer Korrektur kommen, also bei den Retail- und Büroflächen oder der Gastronomie.

Haben Sie wegen Corona Preisnachlässe gewährt?

Nein, nie. Nicht nur im Oberengadin, in der ganzen Schweiz konnten wir die Preise aufgrund der starken Nachfrage halten. Bei uns ist nicht ein Käufer abgesprungen, selbst während der Lockdown-Zeit nicht.

Wohnungsbesitzer, vor allem aus Italien, sind teils auch angefeindet worden, weil sie sich im Engadin aufgehalten haben. Haben Sie davon auch etwas mitbekommen?

Ich habe das aus den Medien erfahren und aus Gesprächen mit Leuten, die ich kenne. Das war damals um Ostern ein Thema, heute aber spricht mich niemand mehr darauf an. Vielleicht auch, weil heute ein gewisses Verständnis für die Schutzmassnahme des BAG vorhanden ist, die ja in der damaligen unsicheren Zeit vor allem dazu dienten, die Gesundheitsversorgung sicherstellen zu können. Aber ich verstehe selbstverständlich auch, dass Leute, die eine

Anzeige

Einheimischen Wohnbau Via Fullun 1, 7500 St. Moritz
im Baurecht der Gemeinde St. Moritz

Zweitwohnung besitzen, gerade in der Zeit des Lockdown froh um einen Tapetenwechsel waren und gerne in ihre Wohnung im Engadin gefahren sind.

Vor allem das Oberengadin ist, was die Immobilienpreise betrifft, seit vielen Jahren ein Hotspot, vergleichbar mit Regionen wie Genf. Wird sich daran in naher oder ferner Zukunft etwas ändern? Diese Aussage stimmt grundsätzlich. Aber etwas geht oft vergessen: Der Immobilienmarkt ist in den letzten acht Jahren doch recht stark unter Druck gekommen. Da war die Zweitwohnungsinitiative, die Weissgeld-Strategie, dann kam der Euroshock, und wir hatten zwei Winter praktisch ohne Schnee. Der durchschnittliche Immobilienpreis im Oberengadin ist im Vergleich zu 2011 um 30 Prozent gesunken, die Korrektur hat also bereits stattgefunden. Seit eineinhalb Jahren haben die Preise den Boden gefunden, und wir gehen, wie gesagt, wieder von steigenden Preisen aus.

Auf einem Portal habe ich eine 3,5-Zimmer-Wohnung in Celerina gefunden mit 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF), Baujahr 2003, keine Top-Lage. Würden Sie dafür 1,4 Mio. Franken bezahlen?

Ohne die Details zu kennen, ist eine Antwort schwierig. Es ist wichtig zwischen den Angebots- und Transaktionspreisen zu unterscheiden, vor allem im Wiederverkauf. Da sind häufig Inserate von Privaten oder Maklern zu sehen, die kaum eine seriöse Preisschätzung als Grundlage haben und demzufolge zu hoch sind. Was im Internet an Angeboten zu sehen ist, ist häufig auch schon länger aufgeschaltet. Aber für Celerina kann ich doch sagen, dass man zwischen 15 000 und 20 000 Franken pro Quadratmeter BGF für eine neue Wohnung bezahlt. Bei einer gut 15-jährigen Wohnung in gutem Zustand an durchschnittlicher Lage ist ein Quadratmeterpreis von 10 000 bis 15 000 Franken realistisch. Aber wichtig ist, dass jedes Objekt individuell beurteilt wird.

Auf dem Portal Ihrer Firma sind nach wie vor Eigentumswohnungen der Überbauung «Pro Vivaint» zum Verkauf ausgeschrieben. Das Baujahr war 2012, die Wohnungen waren noch nie bewohnt. Was läuft hier falsch?

Diese Überbauung hat eine lange Geschichte. Die Wohnungen haben sich bis 2012 ab Plan sehr gut verkauft. Rund die Hälfte war

verkauft, dann kam die Immobilienkrise im Engadin. Vor zwei Jahren, als wir die Vermarktung übernommen haben, wurden die Preise neu festgelegt. Mit dem Resultat, dass wir in den vergangenen eineinhalb Jahren acht Wohnungen verkaufen konnten, zu 20 bis 25 Prozent tieferen Preisen als 2012. Jetzt spielt der Markt für uns, die Nachfrage ist da. Aber es hat eine saubere Analyse und eine Neupositionierung gebraucht, um wieder eine Käuferschaft zu finden. Erschwerend kam hinzu, dass es nicht unbedingt ein typisches Zweiwohnungsprodukt ist. «Pro Vivaint» ist vom Baustil her städtisch geprägt. Zentral gelegen, praktisch gebaut. Super für den Einheimischen, aber weniger für den Feriengast, der eher etwas im Engadiner Stil mit der typischen Arvenstube sucht.

Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Markt für Erstwohnungen, gibt es genügend bezahlbaren Wohnraum für Einheimische?

Wir machen selbst keine Vermietungen von Erstwohnungen. Darum kann ich nicht aus eigener Erfahrung sprechen. Wenn ich aber die Analyse der Immobilienfirma Wüest Partner einbeziehe, sehe ich, dass die Leerstandsquote im Engadin nicht sehr hoch ist. Im Engadin kennt man sowieso keine klassische Mietwohnungsentwicklung. Wohnungen für Einheimische kamen oft als Mietobjekte auf den Markt, weil sie nicht verkauft werden konnten, oder man hat in einer Überbauung eine solche Wohnung vermietet. Ganze Überbauungen mit Mietwohnungen wie anderenorts gibt es sehr wenige. Anzufügen gilt, dass das Bauen in der Region recht teuer ist, da springen kaum attraktive Renditen für institutionelle oder Grossanleger heraus. Trotzdem bin ich persönlich überzeugt, dass es wohl noch ein paar gute Mietwohnungen für Einheimische an attraktiver Lage auf dem Markt leiden möchte. Gerade für Familien.

Sie haben das Zweitwohnungsgesetz bereits angesprochen. Dieses ist seit bald fünf Jahren in Kraft. Wie hat es den Immobilienmarkt verändert?

Dass es zu einer Verknappung des Angebotes kommen würde, war immer klar. Die Frage war nur, wann die Nachfrage nicht mehr gedeckt werden kann. Das ist nun gut sieben Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative eingetreten. Nach Annahme der Initiative und vor Inkrafttreten des Gesetzes war die Verunsicherung

sehr gross, entsprechend wurden kaum mehr Wohnungen gekauft, dafür in gewissen Regionen noch sehr viele gebaut. Dann kam die Immobilienkrise mit der Preiskorrektur, die war nötig, um den Markt wieder in ein Gleichgewicht zu bringen. Sei gut einem Jahr spüren wir wieder einen starken Käufermarkt.

Gerade kürzlich ist ein Bundesgerichtsurteil bekannt geworden, welches bezüglich den altrechtlichen Wohnungen auf eine strenge Gesetzesauslegung pocht. Wie beurteilen Sie das?

Es wird noch weniger Wohnflächen auf dem Markt geben. Allen altrechtlichen Bauten, die man hätte abreißen und wieder aufbauen können, fehlen die 30 Prozent Erweiterungsmöglichkeit.

Zum Schluss: Wenn ich das nötige Kleingeld hätte: Würden Sie mir zu einem Immobilieninvestment im Engadin raten?

Ja, langfristig ist das sicher interessant, vor allem wenn Sie sonst mieten müssten. Aber die Lage ist entscheidend...

...wegen der Aussicht, der guten Erreichbarkeit oder den nahen Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr?

Sonnig, eine gute Aussicht, viel Privatsphäre und Ruhe sind Faktoren, die heute sehr gefragt sind. Hinzu kommt noch die Nähe zum Skigebiet, Stichwort Ski-in, Ski-out. Dann können aber auch individuelle Themen entscheiden wie der ÖV-Anschluss oder Einkaufsmöglichkeiten. Im Erstwohnungsbereich sind der ÖV, die Infrastruktur oder auch die Nähe zur Schule wichtige Faktoren. Bei den Zweitwohnungen sind die schöne Aussicht, die Ruhe und die Nähe zum Skigebiet viel entscheidender.

*Sascha Ginesta ist Leiter Vermarktung Graubünden und Partner bei Ginesta Immobilien. Er ist eidg. dipl. Betriebswirtschafter, Immobilienbewerter mit eidgenössischem Fachausweis. Sascha Ginesta ist seit 2009 für das Familienunternehmen Ginesta Immobilien tätig, welches sein 75-jähriges Jubiläum feiert.