

Wirkung und Nebenwirkung vom Zweitwohnungsgesetz

Eine Einschätzung knapp zehn Jahre nach Inkrafttreten – am Beispiel Engadin

Der Engadiner Ferienwohnungsmarkt hat seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012 eine bemerkenswerte Entwicklung durchlaufen. Die damals verabschiedete Gesetzgebung legte fest, dass der Anteil an Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20 Prozent nicht überschreiten darf. Eine Entscheidung, die viele touristische Regionen der Schweiz – so auch alle Gemeinden im Engadin – vor neue Herausforderungen stellte. Doch was zunächst nach einer banalen Einschränkung klang, entwickelte sich zu einem kritischen Wendepunkt: Ferienimmobilien blieben nicht nur gefragt, sondern wurden vielerorts attraktiver und bedrängen immer mehr auch den Erstwohnungsmarkt.

Vom Bauboom zur Angebotsknappheit
Noch vor Inkrafttreten des Gesetzes erleb-

ten zahlreiche Tourismusregionen einen regelrechten Bauboom: Zwischen März und Dezember 2012 schnellten die Baugesuche in die Höhe, da bis zu diesem Zeitpunkt noch Zweitwohnungen bewilligt wurden. Viele dieser Projekte wurden umgesetzt. Nach 2015 kamen nur noch wenige Neubauten auf den Markt. Die Folge: eine deutliche Angebotsverknappung, verstärkt durch die erhöhte Nachfrage speziell während der Covid-Pandemie. Bis heute sind Ferienwohnungen in Top-Destinationen rar und heiss begehrt, was die Leerstände reduziert und die Preise weiter in die Höhe getrieben hat.

Engadin: Zwischen Tradition und Innovation

Die Zweitwohnungsinitiative verlangte von den Gemeinden im Engadin ein ho-

hes Mass an Anpassungsfähigkeit. Ein starker Franken und die wirtschaftliche Entwicklung Europas trugen zudem in den ersten Jahren nach Einführung des Zweitwohnungsgesetzes ihren Teil dazu bei, dass der Anteil an ausländischen Käufern rückläufig war. Gefragt waren neue Märkte und kreative Konzepte wie beispielsweise bewirtschaftete Wohnungen, die an Gäste vermietet werden und Teil eines strukturierten Beherbergungskonzeptes sind. Während die Baurestriktionen das Angebot begrenzten, hat die Region ihre Attraktivität durch gezielte Investitionen in das touristische Angebot weiter gestärkt. Faktoren wie ein umfassendes und exklusives Gastro- und Einkaufsangebot, Infrastruktur und die Schönheit der Landschaft machen das Engadin unverwechselbar und tragen dazu

bei, dass die Region eine der nachfragestärksten Feriendestinationen der Schweiz bleibt.

Luxusobjekte und begehrte Standorte
Einfamilienhäuser in attraktiven Berggemeinden sind und bleiben gesucht.

Deshalb werden vielerorts Spitzenpreise für diese Objektkategorie erzielt. Ähnlich ist es bei sehr selten angebotenen, exklusiven Luxusobjekten, die weiterhin auf eine hohe Nachfrage stossen. Bei den Ferienwohnungen, also der klassischen Zweitwohnung, war die Preisentwicklung bis zum Beginn der Covid-Pandemie 2020 regional unterschiedlich. Seit sich aber vielerorts die Angebotsknappheit eingestellt hat, erhöhen sich die Preise konstant und in vergleichbarem prozentualem Ausmass. Zum Nachteil der ansässigen Bevölkerung hat dieser Boom leider auch die Preise für Erstwohnungen gleichermassen in die Höhe getrieben.

Fazit: Ferienwohnungen bleiben en vogue – trotz oder gerade wegen der Zweitwohnungsinitiative

Wenn man über den Zweitwohnungsmarkt spricht, muss jede Ferienregion individuell betrachtet werden. Gleichwohl wird die Nachfrage nach Zweitwohnungen in Tourismusdestinationen ein generelles Bedürfnis bleiben. Für Kaufinteressierte steht die gute Erreichbarkeit im Vordergrund, für ihre Bedürfnisse passende Infrastrukturen und Angebote sowie eine intakte Landschaft. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der geopolitischen Unsicherheiten und



Franco Giovanoli, Leiter Vermarktung St. Moritz
«Die Nachfrage nach Zweitwohnungen im Engadin bleibt ein generelles Bedürfnis. Dies treibt auch die Preise für Erstwohnungen in die Höhe.»

dem Ende der Negativzinsphase hat sich die Nachfrage wieder auf dem Niveau von vor der Corona-Krise eingependelt. Sie ist damit immer noch auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Die Angebotsquoten haben sich in der Folge leicht erhöht, der Markt konsolidiert auf hohem Niveau. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen bis leicht steigenden Marktpreisen analog zur Inflationsentwicklung.

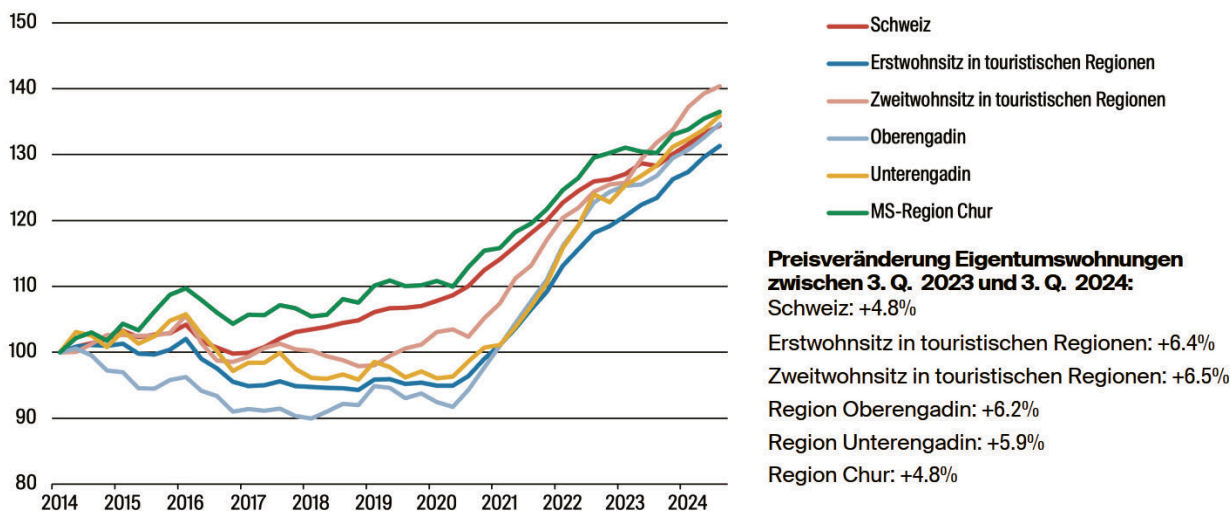
Falls Sie sich noch vertiefter mit den neuesten Daten vom Engadiner Immobilienmarkt auseinandersetzen möchten, können Sie unsere Marktberichte auf www.ginesta.ch downloaden.

Ginesta
Immobilien

Immobilien – Werte – Leben
Ginesta Immobilien AG
Via Serlas 23 | 7500 St. Moritz
Tel. 081 836 73 30 | www.ginesta.ch

Entwicklung der Preise für Wohneigentum

Mittlere Eigentumswohnungen, Index 1. Quartal 2014 = 100



Entwicklung der Preise für Wohneigentum (Quelle: Wüest Partner)